

**PANDANGAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL-BELI TANAH  
TERLANTAR**

**(Studi Kasus Di Desa Sumber Jaya Kec. Sumber Jaya Kab. Lampung Barat)**



**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Islam (S.H)**

**Oleh:**

**HENGKI RAPIANSYAH  
NPM: 1421030254**

**Program Studi : Mu'amalah**

**FAKULTAS SYARI'AH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN  
LAMPUNG  
1440 H / 2018 M**

**PANDANGAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL-BELI TANAH  
TERLANTAR**

**(Studi Kasus Di Desa Sumber Jaya Kec. Sumber Jaya Kab. Lampung Barat)**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Islam (S.H)



**Oleh:**

**HENGKI RAPIANSYAH**

**NPM: 1421030254**

**Program Studi : Mu'amalah**

**Pembimbing I : Drs. H. Muhammad Rusfi, M.Ag**  
**Pembimbing II : Relit Nur Edi, S.Ag., M.Kom.i**

**FAKULTAS SYARI'AH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN  
LAMPUNG  
1440 H / 2018 M**

## ABSTRAK

Dalam ajaran Islam jual beli harus sesuai dengan syariat Islam, baik dari segi syarat maupun rukunnya. Jual beli yang tidak memenuhi syarat dan rukun jual beli akan berakibat tidak sahnya jual beli yang dilakukan. Jual beli tanah terlantar yang terjadi di Desa Sumber Jaya Kecamatan Sumber Jaya Kabupaten Lampung Barat terdapat selisih pendapat dari segi kepemilikannya. Jika merujuk pada Undang-Undang Pokok Agraria pasal 27 yang menyebutkan bahwa tanah dapat hapus kepemilikannya karena diterlantarkan sehingga menjadi hapusnya hak kepemilikan hak atas tanah. kemudian hukum Islam menjelaskan jual beli tanah terlantar dalam hadist Shahih Bukhori, jual beli tanah terlantar bisa terjadi karena adanya pemindahan hak atas tanah terjadi apabila tanah tersebut diterlantarkan selama tiga tahun.

Permasalahan yang diteliti dalam skripsi ini yaitu bagaimana pelaksanaan jual beli tanah terlantar di Desa Sumber Jaya Kecamatan Sumber Jaya Kabupaten Lampung Barat, dan bagaimana Pandangan Hukum Islam terhadap jual beli tanah terlantar di Desa Sumber Jaya Kecamatan Sumber Jaya Kabupaten Lampung Barat.

Tujuan penelitian yaitu untuk mengetahui dan mengkaji praktek jual beli tanah Terlantar di Desa Sumber Jaya Kecamatan Sumber Jaya Kabupaten Lampung Barat, serta untuk mengetahui analisis pandangan Hukum Islam terhadap praktik Jual beli tanah terlantar di Desa Sumber Jaya Kecamatan Sumber Jaya Kabupaten Lampung Barat.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan yang bersifat kualitatif. Sasaran wawancaranya adalah seluruh pihak yang terlibat dalam jual beli tanah terlantar. Pengumpulan data menggunakan metode observasi, wawancara dan dokumentasi. Sedangkan analisisnya menggunakan analisa kualitatif yang bersifat deskriptif kualitatif, dengan menggunakan cara berfikir deduktif.

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan di atas mengenai pandangan hukum Islam terhadap jual beli tanah terlantar, maka dapat disimpulkan, Cara penjualan tanah yang dilakukan oleh bapak Usman Dani seperti jual beli yang dilakukan masyarakat pada umumnya, kepemilikan karena terlantar atau lampau waktu. Berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria pasal 27, tanah yang telah ditempati dan dimiliki selama lebih dari tiga puluh tahun maka tanah tersebut adalah tanah milik si penggarap, yang disebut penggarap adalah bapak Usman Dani. Dengan dalil bahwa bapak Usman Dani telah menempati tanah tersebut lebih dari tiga puluh tahun. Jual beli tanah terlantar dalam Hukum Islam sah dan diperbolehkan, dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria pasal 27 yang menyatakan hapusnya hak tanah karena diterlantarkan hingga lampau waktu. Karena tanah yang telah diterlantarkan dalam hukum Undang-undang Pokok Agraria bisa hangus kepemilikannya dengan syarat dan ketentuan pokok yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Jadi jual beli-tanah terlantar di Desa Sumber Jaya Kecamatan Sumber Jaya Kabupaten Lampung Barat dianggap sah dalam pandangan hukum Islam.





**KEMENTERIAN AGAMA RI  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN  
INTAN LAMPUNG  
FAKULTAS SYARI'AH**

**Alamat : Jl.Letkol. H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung Telp (0721) 703260**

**PERSETUJUAN**

Tim pembimbing telah membimbing dan mengoreksi skripsi sebagaimana mestinya terhadap saudara:

Nama : **Hengki Rapiansyah**

NPM : **1421030254**

Fakultas : **Syari'ah**

Jurusan : **Mu'amalah**

Judul : **PANDANGAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL-BELI  
TANAH TERLANTAR (Studi Di Desa Sumber Jaya  
Kecamatan Sumber Jaya Kabupaten Lampung Barat).**

**MENYETUJUI**

Untuk dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung.

Pembimbing I

**Drs. H. Mohammad Rusfi, M.Ag.**  
**NIP. 195902151986031004**

Pembimbing II

**Relit Nur Edi S. Ag., M.Kom.i**  
**NIP.196901051998031003**

Mengetahui,  
Ketua Jurusan Mu'amalah

**Dr. H.A. Khumedi Ja'far, S.Ag., M.H**  
**NIP. 197208262003121002**





**KEMENTERIAN AGAMA RI  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN  
INTAN LAMPUNG  
FAKULTAS SYARI'AH**

Alamat : Jl.Letkol. H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung Telp (0721) 703260

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul **Pandangan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah**

**Terlantar** (Studi Di Desa Sumber Jaya Kecamatan Sumber Jaya Kabupaten

Lampung Barat) disusun oleh **Hengki Rapiansyah, NPM. 1421030254**, Jurusan

**Mua'malah**, telah diujikan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syari'ah

Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung pada Hari/Tanggal: Selasa, 18

September 2018.

**TIM MUNAQASYAH**

Ketua : Yufi Wiyos Rini Masykuroh, M.Si (.....)

Sekretaris : Fathul Mu'in, S.H.I., M.H.I (.....)

Penguji I : Drs. H. Haryanto H., M.H (.....)

Penguji II : Relit Nur Edi, S.Ag., M.Kom.I (.....)

Mengetahui,  
**Dekan Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung**

**Dr. Mamsyah, S.Ag., M.Ag.**  
NIP.197009011997031002



## MOTTO

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.<sup>2</sup>(QS. An-Nisaa’:29)*



---

<sup>1</sup> Departemen Agama RI, *Al-Kahfi*, (Jawa Barat: CV. Penerbit Diponegoro. 2013), Cet ke-10. H. 78.

<sup>2</sup> Departemen Agama, *Al-Qur'an dan terjemahnya*, (Toha Putra), Semarang, 2007, h. 78.

## **PERSEMBAHAN**

*Bismillahirrahmanirrahim.*

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah- Nya. Sebuah karya sederhana namun butuh perjuangan dengan bangga penulis mempersembahkan skripsi ini kepada:

1. Bapak dan Ibu tercinta (Alm. Sarmani dan Nur Saibah) yang dengan sabar, tulus, ikhlas dan kasih sayangnya yang selalu memberikan dorongan dan doa restu untuk keberhasilanku dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Kakak ku Septa Riadi Usman dan keluarga, Nova Lia dan keluarga, Ediansyah, Okta, Dian Sagita, Andi Faisal, Irul Heriyadi dan keluarga, serta adik-adik ku Gusta Lia, Suci Indah Sari terima kasih atas kasih sayang dan pengertiannya.
3. Almamater tercinta Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

## **RIWAYAT HIDUP**

**Hengki Rapiansyah**, lahir pada tanggal **23 November 1993** di Desa **Suka Raja**, Kecamatan Way Tenong, Kabupaten Lampung Barat. Anak pertama dari tiga bersaudara, merupakan buah cinta dari pasangan Bapak Alm. Sarmani dan Ibu Nur Saibah. Adapun riwayat pendidikan adalah sebagai berikut:

1. SD N 02 Tapak Siring (Kecamatan Sukau Kabupaten Lampung Barat), lulus tahun 2005.
2. SMP N 01 Atap 01 Sukau (Kecamatan Sukau Kabupaten Lampung Barat), lulus tahun 2009.
3. SMA N 01 Liwa (Kecamatan Balik Bukit Kabupaten Lampung Barat), lulus tahun 2012.
4. Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung program Strata Satu (S1) Fakultas Syariah Jurusan Muamalah dari tahun 2014 hingga saat ini.



## KATA PENGANTAR

Puji syukur alhamdulillah yang tidak terkira dipanjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunianya berupa ilmu pengetahuan, kesehatan, dan petunjuk dalam berjuang menempuh ilmu. Shalawat serta salam semoga tercurah kepada suri tauladan kita Nabi Muhammad SAW. Nabi yang menginspirasi bagaimana menjadi pemuda tangguh, pantang mengeluh, mandiri dengan kehormatan diri, yang cita-citanya melangit namun karya nyatanya membumi.

Skripsi ini berjudul “PANDANGAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL-BELI TANAH TERLANTAR (Studi Kasus Di Desa Sumber Jaya Kec. Sumber Jaya Kab. Lampung Barat)”. Selesaiannya penulisan skripsi ini tidak lepas dari bantuan, dorongan, uluran tangan, dari berbagai pihak. Untuk itu sepantasnya diucapkan terimakasih yang tulus dan doa, mudah-mudahan bantuan yang diberikan tersebut mendapat imbalan dari Allah SWT yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang. Ucapan terimakasih diberikan kepada:

1. Dr. Alamsyah, S.Ag., M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.
2. H.A. Khumedi Ja'far, S.Ag., M.H. selaku Ketua Jurusan Muamalah
3. **Drs. H. Moh, Rusfi., M.Ag** selaku dosen pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan demi selesainya penulisan skripsi
4. **Relit Nur Edi S. Ag., M. Kom.I** selaku dosen pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan demi selesainya penulisan skripsi.

5. Bapak dan Ibu dosen staf karyawan fakultas syariah yang telah mendidik, memberikan waktu dan layanannya dengan tulus dan ikhlas selama menuntut ilmu di Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.
6. Bapak dan Ibu staf karyawan perpustakaan fakultas syariah dan perpustakaan pusat UIN Raden Intan Lampung.
7. Bapak dan Ibu Guru serta para nara sumber.
8. Untuk bapak, ibu, kakak, dan adikku terimakasih atas dukungan dan doanya selama ini serta bantuan yang tak terkira baik materi maupun non-materi.
9. Untuk sahabat-sahabat terbaikku **Budi Pratama, Iman Suriaman, Sinta Bella, Nita Juliana, Cici Algoriani, dan Gita Andriyani.**
10. Teman-teman jurusan Muamalah angkatan 2014 yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah memberikan doa, dorongan, dan bantuan.
11. Serta teman-teman UKM BAPINDA dan UKM-F GEMAIS yang telah menjadi keluarga selama penulis menimba ilmu di UIN Raden Intan Lampung.

Penulis sadar bahwasanya skripsi ini masih banyak kekurangan, hal ini disebabkan terbatasnya ilmu dan teori penelitian yang dikuasai. Oleh karena itu diharapkan masukan dan kritik yang membangun untuk skripsi ini, semoga segala bantuan dan amal baik bapak-bapak dan ibu-ibu serta teman-teman sekalian akan mendapatkan balasan yang sebaik-baiknya dari Allah SWT dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi yang menulis khususnya dan para pembaca pada umumnya. Amin.

Bandar Lampung, Oktober 2018

Hengki Rapiansyah  
1421030254



## DAFTAR ISI

### COVER LUAR

|                          |      |
|--------------------------|------|
| COVER DALAM .....        | i    |
| ABSTRAK .....            | ii   |
| HALAMAN PERSETUJUAN..... | iii  |
| HALAMAN PENGESAHAN ..... | iv   |
| MOTTO .....              | v    |
| PERSEMBAHAN.....         | vi   |
| RIWAYAT HIDUP .....      | vii  |
| KATA PENGANTAR.....      | viii |
| DAFTAR ISI.....          | x    |

### BAB I PENDAHULUAN

|  |   |
|--|---|
| A. Penegasan Judul .....               | 1 |
| B. Alasan Memilih Judul.....           | 3 |
| C. Latar Belakang Masalah .....        | 3 |
| D. Rumusan Masalah .....               | 8 |
| E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian..... | 8 |
| F. Metode Penelitian .....             | 9 |

### BAB II LANDASAN TEORI

|  |    |
|--|----|
| A. Hukum Islam tentang Jual Beli .....         | 16 |
| 1. Pengertian Jual Beli.....                   | 16 |
| 2. Dasar Hukum Jual Beli .....                 | 22 |
| 3. Rukun dan Syarat Jual Beli .....            | 29 |
| 4. Macam-Macam Jual Beli .....                 | 41 |
| 5. Jual Beli yang Dilarang dalam Islam .....   | 45 |
| B. Tanah Terlantar Menurut Hukum Agraria ..... | 48 |
| 1. Teori Fungsi Sosial Hak Atas Tanah.....     | 48 |
| 2. Pengertian Hak Milik .....                  | 49 |
| 3. teori Tanah Terlantar Menurut UUPA .....    | 50 |
| 4. Menurut Hukum Islam .....                   | 52 |
| C. Tanah Terlantar Menurut Hukum Islam.....    | 53 |

### BAB III LAPORAN PENELITIAN

|   |    |
|---|----|
| A. Gambaran Umum Kecamatan Sumber Jaya..... | 61 |
|---|----|

|  |    |
|--|----|
| 1. Sejarah Kecamatan Sumber Jaya .....   | 61 |
| 2. Pemerintahan Kecamatan Sumber Jaya .....  | 63 |
| 3. Gambaran Umum Dinas Kehutanan dan Perkebunan<br>Kabupaten Lampung Barat .....   | 65 |
| B. Praktik Jual Beli Tanah Terlantar di Desa Sumber Jaya<br>Bagaimana Praktik Jual Beli Tanah Terlantar di Desa<br>Sumber Jaya ..... | 67 |

#### **BAB IV ANALISIS**

|  |    |
|--|----|
| A. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Terlantar di Desa Sumber Jaya<br>Kecamatan Sumberjaya Kabupaten Lampung Barat ..... | 70 |
| B. Pandangan Hukum Islam terhadap Jual Beli Tanah Terlantar .....  | 73 |

#### **BAB V PENUTUP**

|                    |    |
|--------------------|----|
| A. Kesimpulan..... | 76 |
| B. Saran .....     | 77 |

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN-LAMPIRAN**





## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Penegasan Judul**

Untuk memfokuskan pemahaman agar tidak lepas dari pembahasan yang dimaksud dan menghindari penafsiran yang berbeda atau bahkan salah dikalangan pembaca maka perlu adanya penjelasan dengan memberi arti beberapa istilah yang terkandung dalam skripsi ini. Adapun judul dari skripsi ini adalah **“PANDANGAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL-BELI TANAH TERLANTAR (Studi Kasus Di Desa Sumber Jaya Kec. Sumber Jaya Kab. Lampung Barat)”**

Adapun beberapa istilah yang terdapat dalam judul dan perlu untuk diuraikan adalah sebagai berikut:

##### **1. Pandangan Hukum Islam**

Pandangan Hukum Islam adalah perkataan seseorang atau kelompok tentang suatu pikiran yang dikaitkan pada hukum Allah. Sebagaimana pendapat Ahmad Sukardja dan Mujar Syarif yang berpendapat bahwa:

“Pandangan adalah pendapat seseorang atau kelompok orang terhadap suatu ide, peristiwa dan kejadian. Menurut ahliusul, Hukum Islam adalah khihtab (titah) Allah yang berkaitan dengan perbuatan orang-orang mukallaf, baik dalam bentuk tuntutan (perintah dan larangan), memilih

(antara melakukan atau meninggalkan sesuatu), atau berupa sebab akibat”.<sup>3</sup>

## 2. Jual Beli

Jual beli yaitu suatu kegiatan transaksi yang dilakukan oleh dua orang atau lebih dalam pertukaran harta (benda) dengan harta (yang lain) berdasarkan cara yang khusus yang dalam Islam diperbolehkan.

Sejalan dengan itu bahwa pendapat Charlie Rudyat mengatakan “Jual beli adalah suatu perjanjian menyerahkan hak milik atau suatu barang dengan menerima harga yang telah disetujui berupa uang . Bisa juga sebagai suatu perjanjian timbal balik dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak pembeli berjanji membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut”.<sup>4</sup>

## 3. Tanah Terlantar

Terminologi tanah Terlantar dalam hukum positif tidak dikenal sebagaimana yang kita dapatkan dalam pemahaman fiqih akan tetapi lebih dikenal dengan sebutan tanah ditelantarkan atau diterlantarkan. Tanah terlantar atau diterlantarkan merupakan “tanah yang sudah diberikan hak oleh neagara berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan, atau dasar pengelolaan, atau dasar penguasaan tanahnya yang diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya”.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Ahmad Sukardja dan Mugar Syarif, *Tiga Kategori Hukum, Syari'at, dan Kanun*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 35

<sup>4</sup> Charlie Rudyat, *Kamus Hukum*, Pustaka Mahardika, h.238.

<sup>5</sup> Peraturan badan pertanahan nasional nomor 4 tahun 2010 tentang tata cara penertiban tanah terlantar.



Dengan demikian yang dimaksud dengan judul **“PANDANGAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL-BELI TANAH TERLANTAR (Studi Kasus Di Desa Sumber Jaya Kec. Sumber Jaya Kab. Lampung Barat)”** adalah analisis terhadap masyarakat yang menjual-belikan tanah Terlantar yang menimbulkan pro-kontra antara beberapa pihak di desa Sumber Jaya Lampung Barat.

#### **B. Alasan Memilih Judul**

Alasan penulis memilih judul **“PANDANGAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL-BELI TANAH TERLANTAR”** ini yaitu:

1. Secara Objektif, telah terjadi praktik jual-beli tanah Terlantar di lingkungan Sumber Jaya yang menurut penulis layak untuk dibahas melalui kajian ataupun pandangan hukum Islam dalam hal kepemilikan tanah terlantar.
2. Secara Subjektif, penelitian ini mudah untuk dilaksanakan dan tempatnya pun terjangkau untuk memudahkan peneliti dalam observasi. Penelitian ini merupakan permasalahan yang berkaitan dengan Jurusan Hukum Ekonomi Islam (Muamalah) Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung, tempat penulis menimba ilmu dan memperdalam pengetahuan.

#### **C. Latar Belakang**

Islam adalah agama yang sempurna yang menitik beratkan pada masalah Aqidah dan Syariah, dalam menjelaskan hubungan antara hamba dan Rabbnya, hubungan antara Rabb dan hambanya serta adab-adabnya, Islam juga menjelaskan berbagai macam aturan hidup, termasuk didalamnya

muamalah dan sistem perekonomian, khususnya jual beli. Allah memerintahkan kepada manusia agar mencari rezeki dengan jalan usaha yang diperbolehkan oleh syariat Islam, setelah seseorang melaksanakan tugasnya untuk beribadah.

Pada dasarnya, dalam menjalani kehidupannya manusia mempunyai berbagai macam kebutuhan, baik pangan, sandang, maupun papan. Namun, manusia menyadari akan kemampuannya yang tidak mungkin mampu untuk memenuhi kebutuhannya sendiri tanpa melakukan hubungan dengan orang lain dalam memenuhi kebutuhan hidupnya.

Dalam Islam jual beli dihalalkan hukumnya serta dibenarkan agama, asal memenuhi syarat serta rukun-rukunnya. Demikian hukum ini telah disepakati oleh para ahli ijma' (ulama mujtahidin). Sudah ditegaskan di dalam Al-Quran yang menerangkan bahwa menjual itu halal, sedangkan jual beli yang mengandung ketidakjelasan itu dilarang.<sup>6</sup>

Dalam jual beli tanah terlantar yang dilakukan bapak Usman Dani terdapat selisih pendapat dari segi kepemilikan tanah tersebut, dimana bapak Usman Dani telah menggarap lahan pertanian yang ia jual belikan selama lebih dari 30 (tiga puluh) tahun. Sejak tahun 1970 an keluarga bapak Usman Dani telah membuka dan menggarap lahan seluas 1 (satu) hektar. Lahan pertanian tersebut awal sekali dibuka oleh bapak Abdullah kemudian turun kepada bapak Mat Yusin selaku adik dari bapak Usman Dani, di tangan bapak Mat Yusin tanah tersebut terjadi sengketa surat kepemilikan dan akhirnya

---

<sup>6</sup>T.M Hasbib Ash Shidiqi, *Hukum-Hukum Fiqh Islam*, Tinjauan Antar Mazhab. (Semarang : PT Pustaka Rizki Putra, 2001), cet ke 2, h.328.

bapak Mat Yusin dengan musyawarah bersama keluarga akhirnya membeli tanah tersebut atau mengganti rugi tanah tersebut walau sebenarnya bapak Abdullah sebagai pemilik tanah tersebut sejak tahun 1970 kurang lebih.

Sengketa kepemilikan tanah tersebut pertama kali muncul pada september 1996 dimana ada pihak yang menuntut tanah tersebut adalah milik bapak Ero. Setelah melakukan musyawarah, akhirnya tanah tersebut di beli oleh bapak Mat Yusin terhadap bapak Ero seharga Rp. 1. 000. 000 (satu juta ribu rupiah). dengan bukti surat dari pihak pamong setempat (surat jual beli), dengan batas-batas wilayah : sebelah barat berbatasan dengan curup, serta sisi timur berbatasan dengan bapak Edi, sisi utara berbatasan dengan bapak Edi, dan sisi selatan berbatasan dengan luang (jurang). Kemudian sejak tahun tersebut tanah di kuasai oleh bapak Mat Yusin selaku adik dari bapak Usman Dani. Hingga saat ini tanah tersebut diurus oleh bapak Usman Dani, sampai terjadi sengketa kepemilikan surat tanah tersebut.

Kini tanah tersebut kembali mengalami sengketa, yaitu bapak Yatno yang mengklaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Namun sayang bapak Yatno tidak bisa menunjukkan surat-surat bukti kepemilikan tanah tersebut. Bapak Yatno hanya memiliki dalil bahwa dulu tanah tersebut adalah tanah milik keluarga bapak Yatno.

Sejauh ini tidak ada komplain atau protes dari pihak pembeli tanah tersebut mengenai asal muasal tanah tersebut, kemudian mengenai harga pihak pembeli juga tidak mempermasalahkan. Karena menurut pembeli harga tersebut sudah sesuai dengan harga pasaran pada umumnya.



Sejalan dengan itu dalam jual beli ada persyaratan yang harus dipenuhi, adapun syarat-syarat yang diperlukan dalam jual beli terdiri dari :

1. Akad (ijab kabul)
2. Orang-orang yang berakad (penjual dan pembeli)
3. *Ma'kud alaih* (objek akad)

Sementara dipandang dari fiqh muamalah, jual beli sebagai bagian dari mu'amalah yang mempunyai dasar hukum yang jelas, baik dari Al-Qur'an, Al-Sunnah dan telah menjadi Ijma' ulama dan kaum muslimin. Bahkan jual beli bukan hanya sekedar mu'amalah, akan tetapi menjadi salah satu media untuk melakukan kegiatan tolong menolong sesama manusia.<sup>7</sup>

Usaha apapun yang dilakukan pasti akan melibatkan orang lain, baik secara langsung maupun tidak langsung. Begitu pula dalam memenuhi kebutuhannya, bermacam ragam upaya yang dilakukan untuk memenuhi kebutuhannya. Apakah itu dengan cara berdagang, bertani, buruh ataupun yang lainnya. Seperti halnya jual beli tanah yang akan dibahas penulis dalam skripsi ini, sebagaimana firman Allah SWT:

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَآ إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنتُمْ تَعْلَمُونَ <sup>٨</sup>

Artinya: “ dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, Padahal kamu mengetahui”.<sup>9</sup> (Al-Baqarah ayat 188)

---

<sup>7</sup>Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*, (Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2016), cet ke 1, h. 22.

<sup>8</sup>Departemen Agama RI, *Al-Kahfi*, (Jawa Barat: CV. Penerbit Diponegoro. 2013), Cet ke-10. h.29.

<sup>9</sup> Departemen Agama, *Al-Quran dan Terjemahannya*, Toha Putra, Semarang, 1298, h.78.

Maksud dari ayat ini adalah larangan memakan harta dengan cara yang batil, di Desa Sumber Jaya Kec. Sumber Jaya telah terjadi selisih pendapat mengenai jual beli tanah Terlantar. Pemilik tanah (pihak ke-1) sudah tidak berhak atas tanah yang ia terlantarkan selama lebih dari 30 tahun (menurut UUPA pasal 27), sehingga (pihak ke-2) sebagai pemilik yang sah menurut UUPA pasal 27 keran telah menempati dan mengurus tanah tersebut selama lebih dari 30 tahun lamanya.

Berdasarkan keterangan ini, bahwasanya jelas jual beli tanah Terlantar menurut pasal 27 UUPA diperbolehkan, hanya saja timbul pertanyaan bagaimana hukum Islam memandang jual beli tanah Terlantar tersebut, sedangkan dalam hukum Islam telah diatur tata cara jual beli yang diperbolehkan yaitu rukun dan syarat-syaratnya seperti yang telah disebutkan diatas.

Pembahasan jual beli tanah Terlantar ini menarik untuk dikaji dikarenakan bertentangan dengan hukum Islam, maka perlu diadakan penelitian terhadap tanah Terlantar menurut pasal 27 UUPA dalam pandangan hukum Islam. Sehingga dalam pembahasan ini masyarakat dapat mengerti tentang tanah Terlantar menurut hukum Islam.

Berdasarkan latar belakang diatas perlu diadakan penelitian lebih lanjut tentang praktek jual beli yang diterapkan oleh pelaku jual beli tanah Terlantar, dengan menekankan pada hukum diperbolehkan atau tidaknya dalam ketentuan hukum Islam tentang jual beli tanah Terlantar menurut pasal

27 UUPA. Diharapkan dari hasil kajian ini dapat dijadikan acuan dalam jual beli tanah Terlantar.

#### **D. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, untuk lebih sistematisnya perlu dirumuskan permasalahannya. Adapun permasalahan dalam penelitian itu dapat penulis formulasikan sebagai berikut :

1. Seperti apa pelaksanaan jual beli tanah Terlantar di Desa Sumber Jaya Lampung Barat?
2. Bagaimana pandangan hukum Islam terhadap jual beli tanah Terlantar di Desa Sumber Jaya Kab. Lampung Barat?

#### **E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

##### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah

- a. Untuk mengetahui dan mengkaji praktek jual beli tanah Terlantar Kec. Sumber Jaya.
- b. Untuk mengetahui Analisis Hukum Islam terhadap praktek jual beli tanah Terlantar di Desa Sumber Jaya Kec. Sumber Jaya.

##### **2. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah:

- a. Secara teoritis, bagi masyarakat penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemahaman dan pengembangan keilmuan mengenai tanah Terlantar dan memecahkan permasalahan praktik jual beli tanah Terlantar yang saat ini berjalan di Desa Sumber Jaya Lampung



Barat. Selain itu dapat memperkaya pengetahuan pada umumnya civitas akademik Fakultas Syariah Jurusan Muamalah pada khususnya serta menambah wawasan bagi penulis dengan harapan menjadi stimulus bagi penelitian selanjutnya sehingga proses pengkajian akan terus berlangsung dan akan memperoleh hasil yang maksimal.

- b. Secara praktis , penelitian ini dimaksudkan sebagai suatu syarat memenuhi tugas akhir guna memperoleh gelar Sarajan Hukum (SH) pada Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini termasuk jenis penelitian Lapangan (field research) yaitu suatu penelitian yang dilakukan dilingkungan masyarakat tertentu.<sup>10</sup> Dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian dengan berkunjung langsung ke Desa Sumber Jaya Kec. Sumber Jaya Kab. Lampung Barat sebagai tempat yang dijadikan penelitian.

### **2. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu penelitian ini hanya memaparkandan melaporkan suatu keadaan obyek tanpa menarik kesimpulan umum dari pola pemikiran objek tersebut dan kemudian pada akhir pembahasan dilakukan suatu analisis kritis terhadap pemikiran objek tersebut.

---

<sup>10</sup>Suryabrata Sumardi, *Metode Penelitian*, Cet. Ke II, (Jakarta : PT Grafindo Persada 1998), h.22.

### 3. Data dan Sumber Data

Fokus penelitian ini adalah pada persoalan analisis hukum Islam terhadap pasal 27 UUPA terhadap jual beli tanah Terlantar, oleh karena itu sumber data yang digunakan dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut:

#### a. Data Primer

Data primer adalah “data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli yang dalam hal ini diperoleh atau dikumpulkan dari lapangan yang oleh orang yang melakukan penelitian atau yang bersangkutan yang memerlukannya”.<sup>11</sup> Dalam penelitian ini data diperoleh bersumber dari pihak-pihak yang melakukan jual-beli tanah Terlantar di Desa Sumber Jaya, Kecamatan Sumber Jaya, Kabupaten Lampung Barat.

#### b. Data Sekunder

Data sekunder adalah “data yang diperoleh atau dikumpulkan dari sumber-sumber yang telah ada. Datatersebut diperoleh dari perpustakaan atau laporan penelitian terdahulu yang berbentuk tulisan”.<sup>12</sup> Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari buku-buku yang ada relevansinya dengan permasalahan jual beli.

---

<sup>11</sup>Etta Mamang Sungaji dan Sopiah, *Metodologi penelitian* (Yogyakarta: Penerbit Andi, tt), h. 171.

<sup>12</sup>Iqbal Hasan, *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya* (Jakarta: Ghalia IKAPI, 2002), h.82.

#### 4. Populasi dan sampel

##### a. Populasi

populasi adalah totalitas dari semua objek atau individu yang memiliki karakteristik tertentu, jelas dan lengkap, objek atau nilai yang akan diteliti dalam populasi berupa orang, perusahaan lembaga, media dan sebagainya.<sup>13</sup>

Adapun populasi dalam penelitian ini adalah 4 orang Warga Sumber Jaya yang melakukan jual beli dan 1 orang yang mengklaim kepemilikan tanah terlantar.

##### b. Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi yang diambil dengan cara-cara tertentu yang juga memiliki karakteristik tertentu, jelas dan lengkap dan dapat dianggap mewakili populasi.<sup>14</sup>

Untuk menentukan jumlah sampel dalam penelitian ini menggunakan metode purpose sampling, yaitu sampel yang terpilih dengan cermat sehingga relevan. Adapun kriteria yang digunakan dalam penelitian ini:

- i. Pemilik tanah yang menempati tanah selama lebih dari 30 tahun.
- ii. Pemilik yang mengklaim pemilik tanah sebelum diterlantarkan.
- iii. Pembeli tanah terlantar.

---

<sup>13</sup> Susiadi, *Metodologi Penelitian*, Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2015, h. 23-24.

<sup>14</sup> Susiadi, Op. Cit, h. 96.



Dengan adanya kriteria-kriteria di atas dapat ditarik sampel dengan jumlah 5 orang yang melakukan jual beli dan mengklaim tanah terlantar di Desa Sumber Jaya Kabupaten Lampung Barat.

## 5. Metode Pengumpulan Data

Dalam usaha menghimpun data untuk penelitian ini, digunakan beberapa metode, yaitu:

### a. Dokumentasi

Dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, majalah, prasasti, notulen rapat, legger, agenda, dan sebagainya. Dibandingkan dengan metode lain, maka metode ini agak tidak terlalu sulit, dalam artian apabila ada kekeliruan sumber datanya masih tetap, belum berubah. Dengan metode dokumentasi yang diamati bukan benda hidup tetapi benda mati.<sup>15</sup>

Metode ini penulis gunakan untuk menghimpun atau memperoleh data. Pelaksanaan metode ini dengan mengadakan pencatatan, baik berupa arsip-arsip, data-data, atau dokumentasi maupun keterangan yang diperoleh dari kantor Kepala Desa Sumber Jaya.

### b. Wawancara atau interview

Wawancara atau interview adalah “suatu bentuk komunikasi verbal, jadi semacam percakapan yang bertujuan untuk memperoleh informasi”.<sup>16</sup> Pada praktiknya penulis menyiapkan daftar pertanyaan untuk diajukan secara langsung kepada pihak-pihak yang melakukan jual-beli

---

<sup>15</sup>Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian* (Jakarta: Rineka Cipta, 1993), h. 202.

<sup>16</sup>S. Nasution, *Metode Research* (Jakarta: Bumi Aksara, 2002), h. 113.

tersebut, selanjutnya jawaban diserahkan kepada nara sumber yang menjadi objek wawancara.

Wawancara dilakukan secara bebas terpimpin, maksudnya adalah pewawancara menggunakan pendekatan bebas diawal untuk membuat responden leluasa mengungkapkan keinginanya, namun tetap mengontrol wawancara sesuai dengan kontrol wawancara. Keuntungan yang diperoleh dengan menggunakan pendekatan ini adalah wawancara diatur sesuaidengan peran masyarakat, namun pepawawancara tetap memiliki peran.

c. Observasi

Observasi adalah cara dan teknis pengumpulan data dengan melakukan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala atau fenomena yang ada pada obyek penelitian.<sup>17</sup> Pengumpulan data dengan observasi langsung yaitu dengan cara pengambilan data dengan menggunakan mata tanpa ada pertolongan alat standar lain untuk keperluan tersebut.<sup>18</sup> Observasi yang dilakukan yaitu dengan mengamati praktik jual beli yang dilakukan masyarakat suber jaya di kabupaten Lampung Barat.

---

<sup>17</sup>Moh. Nazir, *Metode penelitian* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2009), h. 58.

<sup>18</sup>*Ibid*, h. 154.

## 6. Metode Pengolah Data

### a. Editing

Editing adalah memeriksa kelengkapan data yang telah dikumpulkan.<sup>19</sup> Yaitu mengadakan pemeriksaan kembali apakah data-data yang terkumpul sudah cukup lengkap, sudah benar dan sudah relevan dengan data yang penelitian di lapangan maupun dari satu literatur yang berhubungan dengan objek penelitian.

### b. Sistematika Data

Bertujuan menempatkan data menurut kerangka sistematika bahasa berdasarkan urutan masalah, dengan cara melakukan pengelompokan data yang telah diedit dan kemudian diberi tanda menurut kategori-kategori dan urutan masalah.

## 7. Metode Analisa Data

Metode penelitian data yang digunakan dalam penelitian disesuaikan dengan kajian penelitian, yaitu praktek jual beli tanah Terlantar yang akan dikaji menggunakan metode kualitatif. Maksudnya adalah bahwa analisis ini bertujuan untuk mengetahui menurut hukum Islam mengenai akad, praktek jual beli yang diisyaratkan dalam Islam. Tujuannya dapat dilihat dari sudut pandang hukum Islam, yaitu agar dapat memberikan kontribusi keilmuan serta memberikan pemahaman mengenai jual beli tanah Terlantar yang ditinjau dari hukum Islam.

---

<sup>19</sup>Suharsini Arikunto, *loc. Cit.*, h. 118.



Metode berfikir dalam penelitian ini menggunakan metode berfikir deduktif yaitu pendekatan yang menggunakan logika untuk menarik satu atau lebih kesimpulan berdasarkan perangkat premis yang diberikan. Dalam sistem deduktif dan kompleks, peneliti dapat menarik lebih dari satu kesimpulan. Metode deduktif sering digambarkan sebagai pengambilan kesimpulan dari suatu yang umum ke suatu yang khusus.



## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Hukum Islam Tentang Jual Beli

##### 1. Pengertian Jual Beli

Jual beli menurut etimologi atau bahasa artinya pertukaran atau saling menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Sedangkan menurut pengertian fiqih, jual beli adalah menukar suatu barang dengan barang yang lain dengan rukun dan syarat tertentu. Jual beli juga dapat diartikan menukar uang dengan barang yang diinginkan sesuai dengan rukun dan syarat tertentu. Setelah jual beli dilakukan secara sah, barang yang dijual menjadi milik pembeli sedangkan uang yang dibayarkan pembeli sebagai pengganti harga barang, menjadi milik penjual.<sup>20</sup> Jual beli harus saling ridha, sebagaimana firman Allah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ  
رَحِيمًا ۝٢٩

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara

---

<sup>20</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Mu’amalat*, Jakarta : AMZAH, 2015. h.173.

<sup>21</sup> Departemen Agama RI, *Al-Kahfi*, (Jawa Barat: CV. Penerbit Diponegoro. 2013), Cet ke-10. h.83.

*kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.*<sup>22</sup> ( Qs. An-Nisa’29)

Jual beli terdiri dari dua kata yaitu jual dan beli, sebenarnya kata jual dan beli memiliki arti yang satu sama lainnya bertolak belakang. Kata jual menunjukkan bahwa adanya perbuatan menjual sedangkan beli adalah perbuatan membeli. Dengan demikian kata jual beli menunjukkan adanya dua perbuatan dalam satu peristiwa yaitu satu pihak penjual dan pihak lain membeli, maka dalam hal ini terjadilah hukum jual beli.

مُتَقَا بِلَهُ الشَّيْءِ بِالشَّيْءِ

Artinya: “*pertukaran sesuatu dengan sesuatu (yang lain)*”<sup>23</sup>

Suatu ketika Rasulullah Muhammad SAW ditanya oleh seorang sahabat tentang pekerjaan yang paling baik. Beliau menjawab, pekerjaan terbaik adalah pekerjaan yang dilakukan dengan tangannya sendiri dan jual beli yang dilakukan dengan baik. Jual beli hendaknya dilakukan oleh pedagang yang mengerti ilmu fiqih. Hal ini untuk menghindari terjadinya penipuan dari ke dua belah pihak. Khalifah Umar bin Khattab, sangat memperhatikan jual beli yang terjadi di pasar. Beliau mengusir pedagang yang tidak memiliki pengetahuan ilmu fiqih karena takut jual beli yang dilakukan tidak sesuai dengan hukum Islam.

Pada masa sekarang, cara melakukan jual beli mengalami perkembangan. Di pasar swalayan ataupun mall, para pembeli dapat

---

<sup>22</sup>Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, Bandung: PT Sygma Examedia Arkanieema, 2009, h, 83.

<sup>23</sup>Rachmat Syafe'i, *Ilmu Usul Fiqih*, (Jakarta: Pustaka Setia, 2015, Cetakan ke 5), h. 73.

memilih dan mengambil barang yang dibutuhkan tanpa berhadapan dengan penjual. Pernyataan penjual (ijab) diwujudkan dalam daftar harga barang atau label harga pada barang yang dijual sedangkan pernyataan pembeli (*qabul*) berupa tindakan pembeli membayar barang-barang yang diambarnya.

Adapun pengertian lainnya, jual beli menurut etimologi artinya menukar sesuatu dengan sesuatu, sedang menurut syara' artinya menukar harta dengan harta menurut cara-cara tertentu (*aqad*).<sup>24</sup> Secara terminologi jual beli diartikan dengan “tukar menukar secara suka sama suka” atau “peralihan pemilikan dengan cara penggantian menurut bentuk yang dibolehkan”. Kata “tukar menukar” atau “peralihan pemilikan dengan penggantian” mengandung maksud yang sama bahwa kegiatan mengalihkan hak dan pemilikan itu berlangsung secara timbal balik atas dasar kehendak dan keinginan bersama. Kata “secara suka sama suka” atau “menurut bentuk yang dibolehkan” mengandung arti bahwa transaksi timbal balik ini berlaku menurut bentuk yang dibolehkan” mengandung arti bahwa transaksi timbal balik ini berlaku menurut cara yang telah ditentukan, secara suka sama suka.<sup>25</sup>

Sementara pengertian lainnya secara terminologi beberapa ulama yang mendefinisikan jual beli. Salah satunya adalah Imam Hanafi, beliau menyatakan bahwa jual beli adalah tukar menukar harta atau barang dengan cara tertentu atau tukar menukar sesuatu yang disenangi dengan

---

<sup>24</sup>Moh. Rifa'i, *Fiqh Islam*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1992), h. 402.

<sup>25</sup>M. Amir Syarifudin, *Garis Besar Fiqih*, (Jakarta: Kencana, 2003), h. 193.



barang yang setara nilai dan manfaatnya dan membawa manfaat bagi masing-masing pihak. Tukar menukar tersebut dilakukan dengan ijab qabul atau saling memberi. Adanya klausul membawa manfaat untuk mengecualikan tukar menukar yang tidak membawa manfaat bagi para pihak, seperti tukar menukar dirham dengan dirham, atau tukar menukar barang yang tidak disenangi atau yang tidak dibutuhkan seperti bangkai, debu dan seterusnya.

Menurut Imam Asy-Syafi'i

مَقَا بَلَّةُ مَالٍ بِمَالٍ تَمَّى لَيْكَ

Artinya : *"pertukaran harta dengan harta untuk kepemilikan"*<sup>26</sup>

Menurut Imam Hambali

مُبَادَلَةُ الْمَالِ بِمَالٍ تَمْلِكَا وَتَمْلُكَا

Artinya : *"Pertukaran harta dengan harta, saling menjadikan milik"*<sup>27</sup>

Menurut Ibnu Qadamah perdagangan adalah pertukaran harta dengan harta untuk menjadikan miliknya. Nawawi menyatakan bahwa jual beli kepemilikan harta benda dengan secara tukar menukar yang sesuai dengan ketentuan syariah. Pendapat lain dikemukakan oleh Al-Hasani, ia mengemukakan pendapat Mazhab Hanafiah, jual beli adalah pertukaran harta (*mal*) dengan harta melalui sistem yang menggunakan cara tertentu. Sistem pertukaran harta dengan harta dalam konteks harta yang memiliki

---

<sup>26</sup>Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2000), h. 73.

<sup>27</sup>Ibnu Qadamah, *Al-Muqniy' ala Mukhtasar Al-Kharqiy, Ad-Dar Al-'Ilmiyyah, Beirut*, 1994, Jilid 4, h. 74.

manfaat serta terdapat kecenderungan manusia untuk menggunakannya. Yang dimaksud dengan cara tertentu adalah menggunakan ungkapan (*sighah ijab qabul*).<sup>28</sup>

Menurut Haroen Nasroen jual beli adalah tukar menukar sesuatu yang diinginkan dengan yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat.<sup>29</sup> Jual beli dalam arti umum ialah suatu perikatan tukar menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan kenikmatan. Dalam arti benda yang ditukarkan adalah dzat (berbentuk), ia berfungsi sebagai objek penjualan. Jadi, bukan manfaatnya. Sedangkan jual beli dalam arti khusus adalah ikatan tukar menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan yang mempunyai daya tarik, penukarannya bukan emas atau perak, bendanya dapat di realisir dan ada seketika (tidak ditangguhkan), tidak merupakan utang baik barang itu ada di hadapan si pembeli maupun tidak, barang yang sudah diketahui sifat-sifatnya atau sudah diketahui.<sup>30</sup>

Berdasarkan definisi di atas dapat dipahami bahwa inti jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai sukarela di antara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-

---

<sup>28</sup>Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah(Klasik Kontemporer)*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), h. 75.

<sup>29</sup>M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), h. 113.

<sup>30</sup>Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah: Terjemahan Fiqh Sunnah diterjemahkan Ahli Bahasa Kamaluddin A. Marzuki*, IV (Bandung: Al Ma'arif, 1987), h. 120-121.

benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati.<sup>31</sup>

Sesuai dengan kesepakatan hukum maksudnya ialah memenuhi persyaratan-persyaratan, rukun-rukun, dan hal-hal lain yang ada kaitannya dengan jual beli sehingga bila syarat-syarat dan rukunnya tidak terpenuhi berarti tidak sesuai dengan kehendak syara'. Benda dapat mencakup pengertian barang dan uang, sedangkan sifat benda tersebut harus dapat dinilai, yakni benda-benda yang berharga dan dapat dibenarkan penggunaannya menurut syara'. Benda itu ada kalanya bergerak (dapat dipindahkan) dan ada kalanya tetap (tidak dapat dipindahkan), ada yang dapat dibagi-bagi, ada kalanya tidak dapat dibagi-bagi, ada harta yang ada perumpamaannya (mitsli) dan tak ada yang menyerupai (qimi) dan lainnya. Penggunaan harta tersebut dibolehkan sepanjang tidak dilarang syara'.<sup>32</sup>

Jual beli menurut ulama Malikiyah ada dua macam, yaitu jual beli yang umum dan jual beli yang khusus. Jual beli yang umum ialah suatu perikatan tukar manukar sesuatu yang akan kemanfaatan dan kenikmatan perikatan adalah aqad yang mengikat kedua belah pihak. Tukar manukar yaitu salah satu pihak menyerahkan ganti penukaran atas sesuatu yang ditukarkan oleh pihak lain. Dan sesuatu yang bukan manfaat ialah bahwa benda yang ditukarkan adalah dzat (berbentuk), ia berfungsi sebagai objek

---

<sup>31</sup>*Ibid.*, h. 122.

<sup>32</sup>Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), h. 68.

penjualan, jadi bukan manfaat atau hasilnya.<sup>33</sup> Jual beli dalam arti khusus ialah ikatan tukar-menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan yang mempunyai daya tarik, penukarannya bukan mas dan bukan pula perak, bendanya dapat direalisasikan dan ada seketika (tidak ditangguhkan), tidak merupakan utang baik barang itu ada di hadapan si pembeli maupun tidak, barang yang sudah diketahui terlebih dahulu.<sup>34</sup>

Berdasarkan pemaparan di atas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa jual beli secara terminologi atau istilah adalah tukar menukar harta dengan harta, biasanya berupa barang dengan uang yang dilakukan secara suka sama suka dengan aqad tertentu yang bertujuan untuk memiliki barang tersebut. Objek jual beli berupa barang yang diperjualbelikan dan uang sebagai pengganti barang tersebut. Hal ini berbeda dengan sewa menyewa atau *ijarah* yang objeknya berupa manfaat suatu barang atau jasa. Suka sama suka merupakan kunci dari transaksi jual beli, karena tanpa adanya kesukarelaan dari masing-masing pihak atau salah satu pihak, maka jual beli tidak sah.

## **2. Dasar Hukum Jual Beli**

Jual beli disyariatkan oleh dalil-dalil Al Qur'an dan sunnah perkataan, serta sunnah perbuatan dan ketetapan Rasulullah SAW. Jual beli sudah dikenal masyarakat sejak dahulu yaitu sejak zaman para nabi. Sejak saat itulah jual beli dijadikan kebiasaan atau tradisi oleh

---

<sup>33</sup>*Ibid.*, h. 67.

<sup>34</sup>*Ibid.*, h. 70.



masyarakat hingga saat ini. Adapun dasar hukum disyari'atkannya jual beli dalam Islam yaitu:

**a. Al Qur'an**

Firman Allah:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ  
رَحِيمًا ۝٣٥

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.<sup>36</sup> (Qs An-Nisa’ (4) ayat 29)

Ayat ini memberikan penegasan bahwa Allah SWT melarang manusia dari memakan harta sesama mereka secara batil, seperti dengan cara menipu, menyuap, berjudi, menimbun barang-barang kebutuhan pokok untuk menaikkan harganya, dan beberapa perbuatan lain yang dilarang adalah termasuk diantaranya yaitu riba’.<sup>37</sup>

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ  
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۚ وَأَحَلَّ  
اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا

<sup>35</sup> *Ibid*, Departemen Agama RI, h.83.

<sup>36</sup> *Ibid*, Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, h, 83.

<sup>37</sup> Sayyid Qutbh, *Tafsir Fi Zhilalil Qur'an*, Jilid II (Jakarta: Gema Insane, 2001), h. 342.

سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا  
خَالِدُونَ ٣٨

Artinya: “orang-orang yang Makan (mengambil) riba[174] tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila[175]. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu[176] (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”.<sup>39</sup> (Q.S Al-Baqarah [2] ayat 275)

Riba adalah mengambil kelebihan dari atas modal dari yang butuh dengan mengeksploitasi kebutuhannya. Orang-orang yang makan, yakni bertransaksi dengan riba’ baik dalam bentuk memberi ataupun mengambil, tidak tidak dapat berdiri yakni melakukan aktivitas, melainkan seperti berdirinya orang yang dibingungkan oleh syetan, sehingga ia tidak tahu arah.

Riba itu ada dua macam: nasiah dan fadhl. Riba nasiah ialah pembayaran lebih yang disyaratkan oleh orang yang meminjamkan. Riba fadhl ialah penukaran suatu barang dengan barang yang sejenis, tetapi lebih banyak jumlahnya karena orang yang menukarkan

<sup>38</sup> Departemen Agama RI *Op., Cit .*, h. 47.

<sup>39</sup> Departemen Agama RI *Al-Qur'an dan Terjemahan, Op., Cit .*, h. 47.

mensyaratkan demikian, seperti penukaran emas dengan emas, padi dengan padi, dan sebagainya. Riba yang dimaksud dalam ayat ini Riba nasiah yang berlipat ganda yang umum terjadi dalam masyarakat Arab zaman jahiliyah. Maksudnya: orang yang mengambil Riba tidak tenteram jiwanya seperti orang kemasukan syaitan. Riba yang sudah diambil (dipungut) sebelum turun ayat ini, boleh tidak dikembalikan.

Manusia hidup di dunia secara individu mempunyai kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi, baik berupa sandang, pangan, papan dan lain sebagainya. Kebutuhan seperti itu tidak pernah terputus dan tidak dapat terhenti selama manusia itu hidup. Oleh karena itu, dalam hal ini tidak ada satu hal pun yang lebih sempurna dalam memenuhi seseorang memberikan apa yang ia miliki untuk kemudian ia memperoleh sesuatu yang berguna dari orang lain sesuai kebutuhan.

Jual beli adalah suatu perkara yang telah dikenal masyarakat sejak zaman dahulu yaitu sejak zaman para nabi hingga saat ini. Dan Allah mensyari'atkan jual beli ini sebagai pemberian keluangan dan keleluasaan dari-Nya untuk hamba-hamba-Nya itu dalam surat Al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: "...dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..."<sup>40</sup> (Q.S Al-Baqarah ayat 275)

---

<sup>40</sup>Departemen Agama RI *Al-Qur'an dan Terjemahan*, Op. Cit, h. 47

Maksud dari potongan ayat ini yaitu bisa jadi merupakan bagian dari perkataan mereka (pemakan riba), dan sekaligus bantahan terhadap diri mereka sendiri. Artinya, mereka mengatakan hal tersebut (*Innama al-matsalu al-riba*) padahal sebenarnya mereka mengetahui bahwasannya terdapat perbedaan antara jual beli dan riba, (وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا) sebagaimana ditetapkan Allah SWT.

Allah mengetahui lagi maha bijaksana, tidak ada yang dapat menolak ketetapan-Nya dan Allah tidak diminta pertanggung jawaban atas apa yang telah ia kerjakan, justru merekalah yang akan diminta pertanggung jawaban. Dialah yang maha mengetahui segala hakikat dan kemaslahatan persoalan apa yang bermanfaat bagi hamba-Nya, maka Dia akan membolehkannya bagi mereka. Kasih sayang Allah kepada para hamba-Nya lebih besar dari pada sayangnya seorang ibu kepada bayinya.<sup>41</sup>

Ayat tersebut menjelaskan bahwa Allah SWT memperbolehkan kepada manusia untuk melaksanakan transaksi jual beli demi memenuhi kebutuhan hidupnya. Akan tetapi tentu saja transaksi jual beli itu harus sesuai dengan koridor atau ketentuan yang telah Allah SWT.

---

<sup>41</sup>M. Nasib Ar-Rifa'i, *Tafsiru Al-Aliyyu Al-Qadir Li Ikhtishari Tafsir Ibnu Katsir*, diterjemahkan oleh Syihabuddin, *Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir*, Jilid I, (Jakarta: Gema Insani Press, 1999), h. 54.



## b. Al-Hadits

Adapun dalil sunnah diantaranya adalah hadits yang menerangkan tentang jual beli yang diriwayatkan dari Rasulullah SAW yaitu:

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

“sesungguhnya jual beli itu atas dasar saling rida.”<sup>42</sup>

Rasulullah SAW ditanya usaha apa yang paling utama, beliau menjawab. “usaha seseorang dengan tangannya sendiri, dan setiap jual beli yang *mabrur*.” Jual beli yang *mabrur* adalah setiap jual beli yang tidak ada dusta dan khianat, sedangkan dusta adalah penyamaran dalam barang yang dijual, dan penyamaran itu adalah menyembunyian aib barang dari penglihatan pembeli. Adapun makna khianat itu lebih umum dari itu, sebab selain menyamarkan bentuk barang yang dijual, sifat, atau hal-hal luar seperti dia menyifatkan dengan sifat yang tidak benar atau memberitahu harta yang dusta.<sup>43</sup>

Berdasarkan hadits di atas dapat disimpulkan bahwa pekerjaan yang paling baik adalah pekerjaan seseorang yang dilakukan dengan tangannya sendiri, dan jika pekerjaan itu adalah jual beli yang dimaksud adalah jual beli yang *mabrur* baik dari zatnya maupun sifatnya.

---

<sup>42</sup>Syaikh Amir Alauddin Ali bin Balban Al Farisi, *Shahih Ibnu Hibban Bi Tartib Ini Balban*, Pustaka Azzam tt, h. 24.

<sup>43</sup>Abi Abdillah Muhammad bin Isma'il, *Shahih Bukhari*, Jilid III, Syirkah Al Maktabah Litab'i Wan Nasr Indonesia, tt, h. 8.

### c. Landasan Ijma'

Ulama' sepakat bahwa jual beli dan penekunannya sudah berlaku (dibenarkan) sejak zaman Rasulullah SAW hingga hari ini.<sup>44</sup> Berdasarkan pemaparan diatas dapat diambil kesimpulan bahwa jual beli adalah tukar menukar harta dengan harta, biasanya berupa barang dengan uang yang dilakukan secara suka sama suka dengan aqad tertentu dengan tujuan untuk memiliki barang barang tersebut. Objek jual beli berupa barang yang diperjual belikan dan uang sebagai pengganti barang tersebut. Hal ini berbeda dengan sewa-menyewa atau *ijarah* yang objeknya berupa manfaat suatu barang atau jasa. Suka sama suka merupakan kunci dari transaksi jual beli, karena tanpa adanya kesukaan dari masing-masing pihak atau salah satu pihak, maka jual beli tidak sah. Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya. Hukum yang pokok dari segala sesuatu adalah boleh, sehingga ada dalil yang mengharamkannya.<sup>45</sup>

Seperti yang telah diuraikan di atas dapat dijadikan dasar dan hujjah dalam menetapkan hukum berbagai masalah berkenaan dengan jual beli. Dari dasar hukum sebagaimana tersebut di atas bahwa jual beli itu adalah hukumnya mubah. Artinya jual beli itu diperbolehkan asal saja di dalam jual beli tersebut memenuhi ketentuan yang telah

---

<sup>44</sup>Sayyid Sabiq, *Op.Cit.*,h. 48.

<sup>45</sup>Abdul Mujib, *Kaidah-Kaidah Ilmu Fiqih*, (Jakarta: Kalam Mulia, 2010), h. 25.

ditentukan di dalam jual beli dengan syarat-syarat yang disesuaikan dengan hukum Islam.

Kebutuhan manusia untuk mengadakan transaksi jual beli sangat urgen, dengan transaksi jual beli seseorang mampu untuk memiliki barang orang lain yang diinginkan tanpa melanggar batasan syari'at. Oleh karena itu, praktik jual beli yang dilakukan manusia semenjak masa Rasulullah SAW, hingga saat ini menunjukkan bahwa umat telah sepakat akan disyariatkannya jual beli.

### 3. Rukun dan Syarat Jual Beli

#### a. Rukun Jual Beli

Rukun adalah kata mufrat dari kata jama' "arkan", artinya asas atau sendi-sendi atau tiang, yaitu sesuatu yang menentukan sah (apabila dilakukan) dan tidaknya (apabila ditinggalkan) suatu pekerjaan ibadah dan sesuatu itu termasuk di dalam pekerjaan itu.<sup>46</sup> Dalam menetapkan rukun jual beli, diantara para ulama terjadi perbedaan pendapat. Menurut Mahzab Hanafi rukun jual beli hanya *ijab* dan *kabul* yang menunjukkan sikap saling tukar menukar, atau saling memberi. Atau dengan redaksi yang lain, *ijab Kabul* adalah perbuatan yang menunjukkan kesedian dua pihak untuk menyerahkan milik masing-masing kepada pihak lain, dengan menggunakan perkataan atau perbuatan.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup>M. Abdul Mujieb, Mbruru Thalhah dan Syafi'ah., *Kamus Istilah Fiqih*, (Jakarta: T. Pustaka Firdaus, 1994), h. 301.

<sup>47</sup>Drs. H. Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Katalog Dalam Terbitan, 2015). H.179.

Adapun rukun jual beli adalah:

1. penjual

Penjual, yaitu pemilik harta yang menjual barangnya, atau orang yang diberi kuasa untuk menjual harta orang lain. Penjual haruslah cakap dalam melakukan transaksi jual beli (mukallaf).

2. pembeli

Pembeli, yaitu orang yang cakap yang dapat membelanjakan hartanya (uangnya).<sup>48</sup> tidak boleh orang bodoh dan anak kecil yang belum diizinkan untuk itu.

3. barang yang dijual

Barang yang dijual harus mubah dan bersih serta dapat diterima, dan diketahui (walaupun hanya sifatnya) oleh pembeli.

4. sighat

Sighat (ijab dan kabul) yaitu persetujuan antara pihak penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi jual beli, dimana pihak pembeli menyerahkan uang dan pihak penjual menyerahkan barang (serah terima), baik transaksinya lisan maupun tulisan.

5. persetujuan kedua belah pihak

Tanpa adanya persetujuan kedua belah pihak (penjual dan pembeli), maka jual beli tidak sah.<sup>49</sup> Dengan demikian jika suatu pekerjaan tidak memenuhi rukun-rukunnya maka suatu pekerjaan tersebut batal karena tidak terpenuhinya syara', tidak terkecuali dalam

---

<sup>48</sup>Kumaedi Ja'far. *Op. Cit.*, h. 141.

<sup>49</sup>Abu Bakar Jabir El-Jazairi, *Pola Hidup Muslim (Minhajul Muslim) Muamalah*. (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 1991), H. 40.



urusan jual beli harus memenuhi rukun-rukunya agar jual beli tersebut dinyatakan sah.

#### **b. Syarat Jual Beli**

Hukum dasar dalam masalah muamalah adalah keabsahan dan keharusannya bagi orang yang memang disyariatkan dengannya. Hal ini didasarkan kepada sabda Rasulullah SAW. “orang-orang muslim menurut syarat-syaratnya mereka kecuali syarat yang menghalalkan yang haram dan mengharamkan yang halal.

Syarat-syarat dalam jual beli adalah merupakan unsur-unsur yang harus dipenuhi oleh masing-masing sebelum melakukan jual beli, sehingga akan jelaslah sah atau tidaknya jual beli tersebut. Dalam jual beli terdapat empat macam syarat, yaitu syarat terjadinya aqad (*in'iqad*), syarat sahnya aqad, syarat terlaksanakannya aqad (*nafadz*), dan syarat lujum.<sup>50</sup>

Syaikhul-Islam menyebutkan bahwa yang dapat dibatasi dari syarat-syarat itu ada dua pernyataan. Salah satunya dinyatakan: hukum dasar dalam berbagi aqad dan syarat ialah adanya larangan didalamnya, kecuali yang disebutkan pembolehananya dalam syariat. Ini merupakan pernyataan ahli zhahir dan termasuk dasar hukum ahli ushul Abu Hanifah, mayoritas Asy-Syafi'I, sebagian rekan Malik dan Ahmad terkadang Ahmad memberikan alasan kebatilan aqad, karena tidak disinggung oleh *atsar* dan *qiyas*.

---

<sup>50</sup>Ibn Abidin., *Raad Al-mukhtar Ala Dar Al-Mukhtar*, juz IV, h. 5.

Begitu pula sebagian rekan-rekannya yang memberikan alasan tidak sahnyanya syarat, karena ia bertentangan dengan keharusan aqad, mereka berkata, “apapun yang bertentangan dengan keharusan aqad, maka ia batil”. Sedangkan ahli zhahir tidak menganggapnya sah baik aqad maupun syaratnya, kecuali yang pembolehananya ditetapkan nash atau ijma’. Sedangkan Abu Hanifah, prinsip hukumnya mengharuskan tidak sahnyanya syarat dalam aqad, yang bertentangan dengannya secara mutlak. Asy-syafi’i sependapat dengannya, bahwa setiap syarat bertentangan dengan keharusan aqad adalah batil.<sup>51</sup>

Secara umum tujuan adanya semua syarat tersebut antara lain untuk menghindari pertentangan di antara manusia, menjaga kemaslahatan orang yang sedang aqad, menghindari jual beli gharar (terdapat unsur penipuan), dan lain-lain. Jika jual beli tidak memenuhi syarat terjadinya aqad, aqad tersebut batal. Jika tidak memenuhi syarat sah, menurut ulama Hanafiah, aqad tersebut fasid. Jika tidak memenuhi syarat nafadz, aqad tersebut mauquf yang cenderung boleh, bahkan menurut ulama Malikiah, cenderung kepada kebolehan. Jika memenuhi syarat lujum, aqad tersebut mukhayyir (pilih-pilih), baik khiyar untuk menetapkan maupun untuk membatalkan.

Diantara ulama fiqh berbeda pendapat dalam menetapkan persyaratan jual beli. Di bawah ini akan dibahas sekilas pendapat setiap mazhab tentang persyaratan jual beli tersebut. Menurut ulama

---

<sup>51</sup>Ibid. h. 636

Hanafiyah, persyaratan yang ditetapkan yang berkaitan dengan syarat jual beli adalah:

1. Syarat terjadinya aqad (in'iqad)

Adalah syarat-syarat yang telah ditetapkan syara'. Jika persyaratan ini terpenuhi, jual belisah. Tentang syarat ini, ulama Hanafiyah menetapkan empat syarat, yaitu sebagai berikut.

a. Syarat aqid (orang yang beraqad)

Aqid harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1) Berakal dan mumayyiz

Ulama Hanafiyah tidak mensyaratkan harus baligh. Tasharruf yang boleh dilakukan anak mumayyiz dan berakal secara umum terbagi menjadi tiga:

- a) Tasharruf yang bermanfaat secara murni, seperti hibah.
- b) Tasharruf yang tidak bermanfaat secara murni, seperti tidak sah talak oleh anak kecil.
- c) Tasharruf yang berada di antara kemanfaatan dan kemadaratan, yaitu aktivitas yang boleh dilakukan, tetapi atas seizin wali. Aqad yang harus berbilang, sehingga tidaklah sah aqad dilakukan seorang diri. Minimal dilakukan dua orang, yaitu pihak yang menjual dan membeli.

b. Syarat dalam Aqad

Syarat ini hanya satu, yaitu harus sesuai dengan ijab dan qabul. Namun demikian, dalam ijab qabul terdapat 3 syarat berikut ini. Ahli Aqad Menurut ulama Hanafiyah, seorang anak yang berakal dan mumayyiz (berumur tujuh tahun, tetapi belum baligh) dapat menjadi ahli aqad.<sup>52</sup> Ulama Malikiyah dan Hanafiyah berpendapat bahwa aqad anak mumayyiz bergantung pada walinya. Adapun menurut ulama Syafi'iyah, anak mumayyiz yang belum baligh tidak dibolehkan melakukan aqad sebab ia belum dapat menjaga agama dan hartanya (masih bodoh).

Allah SWT. Berfirman dalam An-Nisaa' ayat 5 :

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَمًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا  
وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا ٥٣

Artinya: *“dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah kepada mereka kata-kata yang baik”*.<sup>54</sup> (QS. An-Nisaa' ayat 5)

Sebagian ulama berpendapat bahwa yang disebut orang-orang yang belum sempurna akalnya pada ayat diatas adalah:

---

<sup>52</sup>Alaudin Al-Kasani. *Bada' Ash-shanai' fi Tartib Asy-syara'i*, juz V. h. 133

<sup>53</sup>Departemen Agama RI, *Op. Cit.*, h. 77.

<sup>54</sup>Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, *Op. Cit.*, h. 77.

- 1) anak yatim masih kecil atau orang dewasa yang tidak mampu mengurus hartanya.
- 2) Qabul harus sesuai dengan ijab.
- 3) Ijab dan qabul harus bersatu.

Yakni berhubungan antara ijab dan qabul walaupun tempatnya tidak bersatu.

- 4) Tempat aqad.

Harus bersatu atau berhubungan antara ijab dan qabul.

- 5) *Ma'qud 'alaih* (objek aqad)

*Ma'qud 'alaih* harus memenuhi empat syarat:<sup>55</sup>

- a) *Ma'qud 'alaih* harus ada, tidak boleh aqad atas barang-barang yang tidak ada atau dikhawatirkan tidak ada seperti jual beli buah yang belum tampak, atau jual beli anak hewan yang masih dalam kandungan secara umum dalil yang digunakan sebagaimana diriwayatkan oleh Imam Bukhori dan Muslim bahwa Rasulullah SAW melarang jual beli buah yang belum tampak hasilnya.
- b) Harta harus kuat, tetap dan bernilai, yakni benda yang mungkin dimanfaatkan dan disimpan.
- c) Benda tersebut milik sendiri, artinya barang yang diperjualbelikan adalah barang milik orang yang melakukan akad dan jika si penjual memberikan kuasa kepada orang lain untuk menjual barang miliknya, maka hal itu diperbolehkan.
- d) Dapat diserahkan.

---

<sup>55</sup>*Op.Cit.*, h. 138-148.



c. Syarat Pelaksanaan Aqad (*Nafadz*)

- 1) Benda dimiliki aqid atau berkuasa untuk aqad
- 2) Pada benda tidak terdapat milik orang lain

Oleh sebab itu, tidak boleh menjual barang sewaan atau barang gadai, sebab barang tersebut bukan miliknya sendiri, kecuali kalau diizinkan oleh pemilik sebenarnya, yakni jual beli yang ditangguhkan (*mauqud*). Berdasarkan nafadz dan wakaf (penangguhan), jual beli terbagi menjadi dua, yaitu:

1. Jual beli *nafidz*

Jual beli yang dilakukan oleh orang yang telah memenuhi syarat dan rukun jual beli tersebut dikategorikan sah.

2. Jual beli *mauquf*

Jual beli yang dilakukan oleh orang yang tidak memenuhi persyaratan nafadz, yakni bukan milik dan tidak kuasa untuk melakukan aqad, seperti jual beli fudhul (jual beli milik orang lain tanpa izin). Namun demikian, jika pemiliknya mengizinkan jual beli fudhul dipandang sah. Sebaliknya, jika pemiliknya tidak mengizinkan maka dipandang batal.

d. Syarat sah aqad

Syarat ini terbagi atas dua bagian, yaitu umum dan khusus :

1) Syarat umum

Adalah syarat-syarat yang berhubungan dengan semua bentuk jual beli yang telah ditetapkan syara'. Diantaranya adalah

syarat-syarat yang telah disebutkan di atas. Juga harus terhindar kecacatan jual beli, yaitu ketidakjelasan, keterpaksaan, pembatasan dengan waktu (*tauqit*), penipuan (*gharar*), kemudharatan, dan persyaratan yang merusak lainnya.

## 2) Syarat khusus

Adalah syarat-syarat yang hanya ada pada barang-barang tertentu. Jual beli ini harus memenuhi persyaratan berikut:

- a) Barang yang diperjualbelikan harus dapat dipegang yaitu pada jual beli benda yang harus dipegang sebab apabila dilepaskan akan rusak atau hilang.
- b) Harga awal harus diketahui, yaitu pada jual beli amanat.
- c) Serah terima benda dilakukan sebelum berpisah yaitu pada jual beli yang bendanya ada di tempat.
- d) Terpenuhi syarat penerimaan.
- e) Harus seimbang dalam ukuran timbangan, yaitu dalam jual beli yang memakai ukuran atau timbangan.
- f) Barang yang diperjualbelikan sudah menjadi tanggung jawabnya. Oleh karena itu, tidak boleh menjual barang yang masih ada di tangan penjual.

## e. *Syarat lujum* (kemestian)

Syarat ini hanya ada satu, yaitu aqad jual beli harus terlepas atau terbebas dari *khiyar* (pilihan) yang berkaitan dengan kedua pihak yang aqad dan menyebabkan batalnya aqad.

## Menurut Mazhab Maliki

Syarat-syarat yang dikemukakan oleh ulama Malikiyah yang berkenaan dengan *aqid* (orang yang aqad), *shighat*, dan *ma'qud 'alaih* (barang) berjumlah beberapa syarat.

### 1) Syarat *Aqid*

Adalah penjual atau pembeli. Dalam hal ini terdapat tiga syarat, ditambah satu bagi penjual:

- a) Penjual dan pembeli harus mumayyiz.
- b) Keduanya merupakan pemilik barang atau yang dijadikan wakil.
- c) Keduanya dalam keadaan sukarela. Jual beli berdasarkan paksaan adalah tidak sah.
- d) Penjual harus sadar dan dewasa.

Ulama Malikiyah tidak mensyaratkan harus Islam bagi aqid kecuali dalam membeli hamba yang muslim dan membeli mushaf. Begitu pula dipandang sah jual beli orang yang buta.

### 2) Syarat dan *sighat*

- a) Tempat aqad harus bersatu.
- b) Pengucapan ijab dan qabul tidak terpisah

Diantara ijab dan qabul tidak boleh ada pemisah yang mengandung unsur penolakan dari salah satu aqid secara adat.

- c) Syarat Harga dan yang dihargakan

- (1) Bukan barang yang dilarang syara'.
- (2) Harus suci, maka tidak dibolehkan menjual *khamr*, dan lain-lain.
- (3) Bermanfaat menurut pandangan syara'.
- (4) Dapat diketahui oleh kedua orang yang aqad.
- (5) Dapat diserahkan.

Menurut ulama Hanabilah, persyaratan jual beli terdiri atas 11 syarat, baik dalam aqid, sighat, dan ma'qud 'alaih.<sup>56</sup>

#### 1. Syarat aqid

##### a. Dewasa

Aqid harus dewasa (baligh dan berakal), kecuali pada jual beli barang yang sepele atau telah mendapat izin dari walinya dan mengandung unsur kemaslahatan.

##### b. Ada keridhoan

Masing-masing *aqid* harus saling meridhoi, yaitu tidak ada unsur paksaan, kecuali jika dikehendaki oleh mereka yang memiliki otoritas untuk memaksa, seperti hakim atau penguasa.

#### 2. Syarat *Sighat*

##### a. Berada ditempat yang sama.

##### b. Tidak terpisah.

Antara ijab dan qabul tidak terdapat pemisah yang menggambarkan adanya penolakan.

---

<sup>56</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Mu'amalah*, Jakarta:AMZAH 2015, h.198-199.

c. Tidak dikaitkan dengan sesuatu

Aqad tidak boleh dikaitkan dengan sesuatu yang tidak berhubungan dengan aqad.

3. Syarat *Ma'qud Alaih*

a) Harus berupa harta.

Ma'qud alaih adalah barang-barang yang bermanfaat menurut pandangan syarat. Adapun barang-barang yang tidak bermanfaat hanya dibolehkan jika dalam keadaan terpaksa, misalnya membeli khamar sebab tidak ada lagi air lainnya. Dibolehkan pula membeli burung karena suaranya bagus.

Ulama Hanabillah mengharamkan jual beli Al Qur'an baik untuk orang muslim maupun kafir sebab Al Qur'an itu wajib diagungkan, sedangkan menjualnya berarti tidak mengagungkannya. Begitu pula mereka melarang jual beli barang-barang mainan dan barang-barang yang tidak bermanfaat lainnya.

b) Milik penjual secara sempurna

Dipandang tidak sah jual beli *fudhul*, yakni menjual barang tanpa seizing pemiliknya. Dalam kaitanya dengan kepemilikan tanah terlantar terdapat selisih pendapat dari kepemilikan. Dimana pemilik tanah yang sah adalah yang menunjukkan surat bukti kepemilikan tanah tersebut.

c) Barang dapat diserahkan ketika aqad.

d) Barang diketahui oleh penjual dan pembeli.



Ma'qud alaih harus jelas dan diketahui kedua belah pihak yang melangsungkan aqad. Namun demikian, dianggap sah jual beli orang yang buta.

- e) Harga diketahui oleh kedua pihak yang aqad.
- f) Terhindar dari unsur-unsur yang menjadikan aqad tidak sah. Seperti tidak adanya bukti surat tanah yang dapat dipertanyakan oleh pihak pembeli tanah.
- g) Barang, harga, dan aqid harus terhindar dari unsur-unsur yang menjadikan aqad tersebut menjadi tidak sah, seperti riba.

#### **4. Macam-Macam Jual Beli**

Jual beli dapat ditinjau dari berbagai segi. Ditinjau dari segi hukumnya, jual beli ada dua macam, jual beli yang sah menurut hukum dan batal menurut hukum, dari segi objek jual beli. Ditinjau dari segi benda yang dijadikan objek jual beli dapat dikemukakan pendapat Imam Taqiyuddin bahwa jual beli dibagi menjadi tiga bentuk:<sup>57</sup>

- a. Jual beli yang kelihatan yaitu pada waktu melakukan aqad jual beli benda atau barang yang diperjual belikan ada di depan penjual dan pembeli.
- b. Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam perjanjian yaitu jual beli salam (pesanam).

---

<sup>57</sup>H. Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia (Aspek Hukum Keluarga dan Bisnis)*, (Bandar Lampung: Fakultas Syariah IAIN Raden Intan Lampung, 2014), h. 113-119.

- c. Jual beli benda atau barang yang tidak ada serta, tidak dapat dilihat yaitu jual beli yang dilarang agama Islam karena dikhawatirkan akan menimbulkan kerugian antara satu pihak.

Sedangkan jual beli ditinjau dari segi sah atau tidaknya menjadi tiga bentuk, yaitu:

- a. Jual beli dengan lisan.
- b. Jual beli dengan perantara.
- c. Jual beli dengan perbuatan.

Mazhab Hanafi membagi jual beli dari segi sah atau tidaknya menjadi dua bentuk, yaitu:<sup>58</sup>

- a. Jual beli yang shahih yaitu jual beli yang telah memenuhi rukun-rukun ataupun syarat-syarat yang telah ditentukan, barang itu bukan milik orang lain dan tidak terikat dengan *khiyar* lagi, maka jual beli itu shahih dan dapat mengikat keduanya.
- b. Jual beli yang bathil yaitu jual beli tersebut satu atau seluruh syaratnya tidak terpenuhi, macam-macam jual beli *bathil*:

- 1) Jual beli sesuatu yang tidak ada.

Para ulama fiqih bahwa jual beli barang yang tidak ada hukumnya tidak sah, seperti menjual buah-buahan yang baru berkembang.

- 2) Menjual barang yang tidak dapat diserahkan.

Hukum dari penjualan tersebut adalah tidak sah seperti menjual burung yang telah lepas dari sangkarnya.

---

<sup>58</sup>M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2003), h. 128-137.

3) Jual beli yang mengandung unsur tipuan, seperti belum jelas dalam kepemilikan tanah serta surat tanah.

Jual beli seperti ini juga tidak sah karena mengandung unsure tipuan yang mengakibatkan adanya kerugian, seperti menjual barang yang kelihatannya baik padahal barang tersebut tidak baik. Dan dapat menimbulkan sengketa terhadap jual beli tanah tersebut.

4) Jual beli barang najis

Jual beli benda atau barang yang najis hukumnya tidak sah seperti babi, bangkai, darah, khamr, sebab benda-benda tersebut tidak mengandung makna-makna dalam arti hakiki menurut syara'.

5) Jual beli *al-urbhan*

Jual beli bentuknya dilakukan melalui perjanjian yaitu apabila barang yang telah dikembalikan lagi kepada penjual maka uang muka yang telah dibayar menjadi milik penjual. Jual beli tersebut dilarang.

6) Jual beli *fasid*

Menurut Ulama Hanafi membedakan jual beli *fasid* dengan jual beli yang batal apabila kerusakan dalam jual beli itu terkait dengan barang yang dijual belikan maka hukumnya batal. Seperti memperjualbelikan benda-benda haram (*khamr*, babi, darah). Apabila kerusakan pada jual beli itu menyangkut harga barang dan boleh diperbaiki maka jual beli itu dinamakan *fasid*. Akan tetapi jumhur ulama tidak membedakan antara jual beli yang *fasid* dengan jual

beli yang batal. Diantara jual beli yang *fasid* menurut ulama Hanafiyah, antara lain:<sup>59</sup>

- a) Jual beli al *majhl* yaitu benda atau barangnya secara global tidak diketahui secara menyeluruh.
- b) Jual beli barang yang *ghoib*, tidak dapat dihadirkan pada saat jual beli berlangsung, sehingga tidak dapat dilihat oleh pembeli.
- c) Jual beli yang dikaitkan dengan suatu syarat.
- d) Jual beli orang buta. Dimana orang buta tidak melihat barang yang diperjual belikan. Menurut fuqoha Hanafiyah, Malikiyah dan Hanabillah jual beli orang buta hukumnya sah dan ia dapat memiliki hak *khiyar* sepanjang ia dapat mengenali seperti melalui perabaan atau penciuman. Menurut Syafi'iyah, jual beli orang buta tidak sah, kecuali sebelumnya ia mengetahui barang yang hendak dibelinya dalam batas waktu yang tidak memungkinkan terjadi perubahan atasnya. Hal ini disebabkan karena bagi orang buta barang yang diperjual belikan bersifat majhul.<sup>60</sup>
- e) Barter dengan barang yang diharamkan, umpamanya barang-barang yang diharamkan menjadi harga.
- f) Jual beli *ajal*. Misalnya seseorang menjual barangnya dengan harga RP. 100.000,- yang pembayarannya ditunda selama satu bulan, kemudian setelah penyerahan barang kepada pembeli

---

<sup>59</sup>Nasroen Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama 2009), h. 112.

<sup>60</sup>Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontektual*, (Semarang: IAIN Walisongo, 2002), h. 136-139.

barang itu dengan harga yang lebih rendah, dengan harga Rp. 75.000,-.

- g) Jual beli anggur dan buah-buahan lain untuk tujuan pembuatan khamr. Apabila penjualan anggur itu mengetahui bahwa pembeli itu produsen khamr.
- h) Jual beli yang bergantung pada syarat. Seperti ungkapan pedagang: “jika tunai harganya Rp. 10.000,- dan jika berhutang harganya Rp. 15.000,-.
- i) Jual beli buah-buahan atau hasil pertanian yang belum sempurna matangnya untuk dipanen.

## **5. Jual Beli yang dilarang dalam Islam**

Rasulullah SAW melarang jual beli barang yang terdapat unsur penipuan sehingga mengakibatkan teramakannya harta manusia dengan cara yang bathil. Begitu pula jual beli yang mengakibatkan lahirnya kebenciaan, perselisihan, dan permusuhan di kalangan kaum muslim. Berikut beberapa contoh di antaranya:

- a. Barang yang dihukumkan najis oleh agama. Seperti anjing, babi, berhala, bangkai, dan khamr.
- b. Jual beli sperma (mani) hewan jual beli ini haram hukumnya.
- c. Jual beli binatang yang masih ada dalam perut induknya. Jual beli seperti ini dilarang karena barangnya belum ada dan tidak tampak.
- d. Jual beli *muhalaqah*. *Muhalaqah* ini banyak sekali, misalnya seorang menjual tanaman kepada orang lain dengan 100 farak gandum. Farak



ialah semacam timbangan yang beratnya 16 khati atau 3 gantang. Menurut tafsir lain, *muhalaqah* ini menjual tanaman yang masih di ladang atau sawah dengan tamar (gandum) secara khatian. Hal ini karena *muhalaqah* berasal dari *haqalah* yang berarti tanah sawah atau kebun.

- e. Jual beli buah-buahan yang belum pantas untuk dipanen, seperti menjual rambutan yang masih hijau, mangga yang masih kecil-kecil dan lain-lainnya.
- f. *Muammasah*, yaitu jual beli secara sentuh menyentuh. Misalkan seseorang menyentuh sehelai kain dengan tangannya diwaktu malam atau siang maka orang yang menyentuh berarti telah membeli kain tersebut. Hal ini dilarang karena mengandung tipuan dan kemungkinan akan menimbulkan kerugian.
- g. *Munabadzah*, yaitu jual beli secara lempar melempar, hal ini dilarang karena mengandung unsurtipuan dan tidak ada ijab qabul.
- h. *Muzabanah*, yaitu menjual buah yang masih basah dengan buah yang kering, seperti menjual padi kering dengan bayaran padi basah, sedangkan ukurannya dengan kilo, sehingga akan merugikan yang punya padi kering.
- i. *Gharar*, jual beli barang yang dari luarnya kelihatan baik, tetapi didalamnya buruk, dan yang sejenisnya.

Sedangkan Ibn Al-Jazi Al-Maliki beranggapan bahwa jual yang dilarang dalam Islam adalah

- a. Tidak dapat diserahkan seperti menjual anak hewan yang masih dalam kandungan induknya.
- b. Tidak diketahui harga dan barang.
- c. Tidak diketahui sifat atau harga.
- d. Tidak diketahui ukuran barang dan harga.
- e. Tidak diketahui masa yang akan datang.
- f. Menghargakan dua kali pada satu barang.
- g. Menjual barang yang diharapkan selamat.
- h. Jual beli *husha'*, misalnya pembeli memegang tongkat jika tongkat jatuh maka wajib membeli.
- i. Jual beli *munabazah* dan jual beli *mulatsamah*.<sup>61</sup>

---

<sup>61</sup>*Ibid.*, h. 136.

## **B. Tanah Terlantar Menurut Hukum Agraria**

Untuk memahami berkaitan dengan tanah terlantar hukum agrarian memberikan beberapa penjelasa diantaranya:

### **1. Teori Fungsi Sosial Hak Atas Tanah**

Fungsi sosial hak-hak atas tanah sebagaimana terdapat pada Pasal 6 UUPA diatas mewajibkan pada yang mempunyai hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaannya, artinya keadaan tanahnya serta sifat dan tujuan pemberian haknya.<sup>62</sup> Fungsi ini pada intinya memberikan pengaturan tentang larangan penggunaan tanah untuk semata-mata kepentingan perseorangan tanpa mengindahkan kepentingan masyarakat dan Negara.<sup>63</sup> Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi hingga akhirnya tercapailah tujuan pokok yaitu kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi seluruh rakyat Indonesia.<sup>64</sup>

Memelihara tanah, termasuk menambah esuburanya serta mencegah kerusakanya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu,dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.<sup>65</sup>

---

<sup>62</sup>A.P. Parlindungan, Landreform, Mandar Maju, Bandung, h 61.

<sup>63</sup>Supriyanto, Kriteria Tanah Terlantar Dalam Peraturan Perundang-Undangan Indonesia, Jurnal Dinamika Hukum, h 53.

<sup>64</sup>Ibid.

<sup>65</sup>Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1994 ), h.

## **2. Pengertian Hak Milik**

### **a. Definisi Hak Milik Menurut UUPA Pasal 20**

- i). Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- ii). Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

### **b. Definisi Hak Milik Menurut Para Ahli**

Mariam Darus Badruzaman mengemukakan Para ahli Perdata pada umumnya sepakat bahwa hak kepemilikan (*eigendom*) adalah hak terkuat (*volstrekte*) yang memberikan sejumlah wewenang menguasai (*beschikking*) yang maksimal untuk menikmati dan melakukan perbuatan-perbuatan hukum atas benda (*feitelijke rechthandelingen*). Terkuat diartikan dalam kaitannya dengan hak-hak lain seperti hak pakai, hak sewa, hak memungut hasil dan sebagainya.

R.Subekti mengemukakan Eigendom adalah hak yang paling sempurna atas sesuatu benda. Seseorang yang mempunyai hak milik atas sesuatu benda dapat berbuat apa saja dengan benda itu (menjual, menggadaikan, memberikan, bahkan merusak), asal saja ia tidak melanggar undang-undang atau hak orang lain.

Memang dahulu hak eigendom dipandang sebagai sungguh-sungguh mutlak dalam arti tak terbatas, namun dalam zaman terakhir ini timbul pengertian tentang azas kemasyarakatan (*sociale functie*) dari hak milik tersebut. Juga dengan keluarnya Undang-Undang Pokok

Agraria (UU Nomor 5 tahun 1960) menonjolkan asas kemasyarakatan hak milik itu dengan menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Adapun wewenang menguasai dari hak kepemilikan itu tercermin dari :

- 1) Perbuatan seperti menyerahkan atau mengalihkan selamanya, menjadikannya sebagai jaminan hutang, mempertahankannya terhadap pihak lain yang menimbulkan kerugian terhadap pemilik, melakukan gugat (aksi) terhadap pihak yang merugikan pemilik.
- 2) Menyerahkan sementara untuk waktu tertentu, untuk memungut hasil dari pemiliknya.

### **c. Definisi hak milik menurut hukum Islam**

Milik secara bahasa berarti penguasaan terhadap sesuatu, atau sesuatu yang dimiliki. Hubungan seseorang dengan sesuatu harta yang diakui oleh syara' yang menjadikannya mempunyai kekuasaan khusus terhadap harta tersebut sehingga ia dapat melakukan tindakan hukum terhadap harta itu, kecuali ada halangan syara'.<sup>66</sup>

### **3. Teori Tanah Terlantar Menurut UUPA**

Dalam ketentuan Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 UUPA, ditentukan bahwa tanah tidak boleh ditelantarkan. Berkaitan dengan tanah terlantar adapun obyek yang termasuk kedalam tanah terlantar termuat dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010

---

<sup>66</sup>Az-Zarqa', *al-Fiqh al-Islami Fi Saubuhi al-jadid* (damaskus: matabi Alif Ba' al-Adib, 1967), h. 33.



tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar yang menyebutkan bahwa :

“Obyek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya”. Lebih lanjut diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, yang menyebutkan bahwa :

“Tanah terlantar adalah tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya”.<sup>67</sup>

Berdasarkan yang termuat dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 terdapat pula tanah yang tidak termasuk kedalam tanah terlantar yaitu yang termuat dalam Pasal 3 Huruf (a dan b) yang menyebutkan bahwa : Tidak termasuk obyek penertiban tanah terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 adalah :

---

<sup>67</sup>Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 04 tahun 2010 tentang tata cara penertiban tanah terlantar.

- a. Tanah hak milik atau hak guna bangunan atas nama perseorangan yang secara tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan pemberian haknya; dan
- b. Tanah yang dikuasai pemerintah baik secara langsung maupun tidak langsung dan sudah bersetatus maupun belum bersetatus barang milik Negara/Daerah yang tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau karena sifat dan tujuan pemberian haknya.

#### 4. Menurut hukum Islam

Dalam hukum Islam tanah yang diterlantarkan dan tidak terurus bisa hilang hak kepemilikannya. *Ihya al-mawat* dalam bentuk asalnya adalah membuka tanah yang belum menjadi milik siapapun atau telah pernah dimiliki namun telah ditinggalkan sampai terlantar dan tidak terurus. Siapa yang memperoleh tanah demikian maka ia berhak memilikinya.<sup>68</sup> Hal ini sesuai dengan hadits Nabi yang berasal dari Amr bin syu'aib atau selainya bahwa umar berkata:

مَنْ عَطَلَ أَرْضًا ثَلَاثَ سِنِينَ لَمْ يُعَمِّرْهَا فَجَاءَ غَيْرُهُ فَعَمَّرَهَا فَهِيَ لَهُ

Artinya : “Barang siapa membiarkan tanah selama tiga tahun dan tidak mengelolanya, lalu datang orang lain dan mengelolanya, maka tanah itu menjadi miliknya”.<sup>69</sup>

---

<sup>68</sup> Amir Syarifudin, *Garis-garis Besar Fiqh*, (Jakarta Timur: Grenada Media 2003), h. 182.

<sup>69</sup> Ibnu Hajar Al Asqalani, *Fhatul Baari Syarah shahih Al Bukhori*, (Jakarta: Pustaka Azzam 2010) cetak ke empat, h. 262.

Bila dihubungkan kepada kepemilikan mutlak harta oleh Allah, maka ini berarti Allah memberikan kesempatan kepada orang yang menghidupkan tanah mati itu untuk memilikinya. Sedangkan harta yang telah dimiliki kemudian ditinggalkan ia kembali kepada pemilikan Allah yang kemudian diserahkan kepada penggarap yang datang kemudian.<sup>70</sup>

### C. TANAH TERLANTAR MENURUT HUKUM ISLAM

Berkaitan dengan kepemilikan tanah terlantar dalam hukum Islam, penulis tidak menemukan secara khusus dasar hukum di dalam al-Qur'an. Al-Qur'an hanya menjelaskan secara umum bahwa tanah merupakan suatu harta yang diberikan Allah SWT kepada umat manusia, terdapat beberapa ayat Al-Qur'an yang menjelaskan mengenai perihal tanah diantaranya surah al-ahzab ayat 27:

وَأَوْرَثَكُمْ أَرْضَهُمْ وَدِيَارَهُمْ وَأَمْوَالَهُمْ وَأَرْضًا لَّمْ تَطُؤُوهَا وَكَانَ اللَّهُ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرًا ۝٧١

Artinya: “dan Dia mewariskan kepada kamu tanah-tanah, rumah-rumah dan harta benda mereka, dan (begitu pula) tanah yang belum kamu injak dan adalah Allah Maha Kuasa terhadap segala sesuatu”.<sup>72</sup> (QS. Al-Ahzab ayat 27)

---

<sup>70</sup>*Ibid*, h. 183.

<sup>71</sup>Departemen Agama RI, *Op., Cit*, h. 421.

<sup>72</sup>Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Lajnah Pentashihan Mushaf Quran), Klaten, 2013, h. 421.

Ayat yang lain juga menjelaskan bahwa segala sesuatu yang didapati diatas bumi ini baik yang di dapat dengan proses usaha manusia maupun bukan semuanya adalah milik Allah. Seperti yang terdapat dalam surah An-Nur ayat 42:

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ ﴿٤٢﴾<sup>٧٣</sup>

Artinya: “dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).”<sup>74</sup> (QS. An-Nur ayat 42)

Kemudian penjelasan yang lain juga terdapat pada Al-Qur'an:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِيَ الْأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِنْ تَنَزَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ۚ ذَٰلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا ﴿٥٩﴾<sup>٧٥</sup>

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nya), dan ulil amri di antara kamu. kemudian jika kamu berlainan Pendapat tentang sesuatu, Maka kembalikanlah ia kepada Allah (Al Quran) dan Rasul (sunnahnya), jika kamu benar-benar beriman kepada Allah dan hari kemudian. yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya.”<sup>76</sup> (QS. An- Nisaa’ ayat 59)

Serta surat Al-Qur'an yang mengisyaratkan kepemilikan tanah yang tinggal menerima dan memanfaatkannya saja.

---

<sup>73</sup> Departemen Agama RI, *Op., Cit.* h. 356.

<sup>74</sup> Departemen Agama RI, *Alquran dan terjemahnya., Op., Cit.* h. 356.

<sup>75</sup> Departemen Agama RI, *Op., Cit.* h.. 87.

<sup>76</sup> Departemen Agama RI, *Alquran dan terjemahnya., Op., Cit.* h. 87.

قَالَ مُوسَىٰ لِقَوْمِهِ اسْتَعينُوا بِاللهِ وَاصْبِرُوا ۖ إِنَّ الْأَرْضَ لِلَّهِ يُورِثُهَا مَنْ يَشَاءُ مِنْ عِبَادِهِ ۗ وَالْعَاقِبَةُ لِلْمُتَّقِينَ ﴿٧٧﴾

Artinya: “Musa berkata kepada kaumnya: “Mohonlah pertolongan kepada Allah dan bersabarlah; Sesungguhnya bumi (ini) kepunyaan Allah; dipusakakan-Nya kepada siapa yang dihendaki-Nya dari hamba-hamba-Nya. dan kesudahan yang baik adalah bagi orang-orang yang bertakwa.”<sup>78</sup>(QS. Al-A’araf 128)

Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Firman Allah SWT:

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ ۖ ﴿٧٩﴾

Artinya: “dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).”<sup>80</sup> (QS. An-Nur ayat 42 )

Allah SWT juga berfirman :

لَهُ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ تَحِيَّ ۚ وَيُمِيتُ ۚ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ ۝ ﴿٨١﴾

<sup>77</sup> Departemen Agama RI, *Op.*, Cit. h. 165.

<sup>78</sup> Departemen Agama RI, *Alquran dan terjemahnya Op.*, Cit, h. 165.

<sup>79</sup> Departemen Agama RI, *Op.*, Cit. h. 335.

<sup>80</sup> Departemen Agama RI, *Alquran dan terjemahnya Op.*, Cit, h. 335.

<sup>81</sup> Departemen Agama RI, *Op.*, Cit. h.537.

Artinya: “kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu”.<sup>82</sup>

(QS. Al-Hadid ayat 2)

Kemudian, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (*istikhlaf*) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Firman Allah SWT:

ءَامِنُوا بِاللّٰهِ وَرَسُوْلِهِ وَاَنْفِقُوْا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُّسْتَخْلَفِيْنَ فِيْهِ ۚ فَالَّذِيْنَ ءَامَنُوْا مِنْكُمْ وَاَنْفَقُوْا لَهُمْ اَجْرٌ كَبِيْرٌ ﴿٨٣﴾

Artinya: “Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya.” (QS Al-Hadid: 7).<sup>84</sup>

Menafsirkan ayat ini, Imam Al-Qurthubi berkata, “Ayat ini adalah dalil bahwa asal usul kepemilikan (*ashlul milki*) adalah milik Allah SWT, dan bahwa manusia tak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (*tasharruf*) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT.” (Tafsir Al-Qurthubi, Juz I hal. 130). Maka dari itu, filosofi ini mengandung implikasi bahwa tidak ada satu hukum pun yang boleh digunakan untuk mengatur persoalan tanah, kecuali hukum-hukum Allah saja. Mengatur pertanahan dengan hukum selain hukum Allah telah diharamkan oleh Allah sebagai pemiliknya yang hakiki. Firman Allah SWT:

---

<sup>82</sup>Departemen Agama RI, *Alquran dan terjemahnya Op.*, Cit, h. 537.

<sup>83</sup>Departemen Agama RI, *Op.*, Cit, h.538.

<sup>84</sup>Departemen Agama RI, *Alquran dan terjemahnya Op.*, Cit, h. 538.



قُلِ اللَّهُ أَعْلَمُ بِمَا لَيْتُوا لَهُ غَيْبُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ أَبْصِرْ بِهِ وَأَسْمَعْ  
مَا لَهُمْ مِنْ دُونِهِ مِنْ وَلِيٍّ وَلَا يُشْرِكُ فِي حُكْمِهِ أَحَدًا<sup>٨٥</sup>

Artinya: “Dan Dia tidak mengambil seorangpun menjadi sekutu-Nya dalam menetapkan hukum.” (QS Al-Kahfi : 26).<sup>86</sup>

Ayat tersebut menjelaskan bagaimana Al-Qur'an sebagai petunjuk bagi manusia dalam menjalani urusan dunia dan akhirat kelak. Dari dalil-dalil tersebut jelaslah bahwa dilisyratkan memanfaatkan tanah dan dilarang menelantarkanya, karena seseorang yang memiliki hak atas tanah maka ia berkewajiban untuk memanfaatkan tanah tersebut sebaik mungkin. Hubungan antara kepemilikan dengan pemanfaatan adalah hubungan antara hak dan kewajiban. Artinya, hak kepemilikan terhadap tanah menimbulkan konsekuensi kewajiban pemanfaatannya dan sebaliknya aktivitas pemanfaatan dapat menimbulkan konsekuensi hak pemilikan.

Dalam hukum Islam tanah yang diterlantarkan dan tidak terurus bisa hilang hak kepemilikanya. *Ihya al-mawat* dalam bentuk asalnya adalah membuka tanah yang belum menjadi milik siapapun atau telah pernah dimiliki namun telah ditinggalkan sampai terlantar dan tidak terurus. Syapa yang memperoleh tanah demikian maka ia berhak memilikinya. Hal ini sesuai dengan hadits Nabi yang berasal dari Said bin Zuber menurut tiga perawi hadits yang mengatakan:

---

<sup>85</sup> Departemen Agama RI, *Op. Cit*, h. 296

<sup>86</sup> Departemen Agama RI, *Alquran dan terjemahnya Op. Cit*, h. 296.

مَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَوَاتًا مِنْ غَيْرِ أَنْ يَكُونَ فِيهَا حَقٌّ مُسْلِمٌ فَهِيَ لَهُ  
وَلَيْسَ لِعِرْقٍ ظَا لِمِ حَقٌّ

Artinya :*“Barang siapa menghidupkan tanah mati tanpa ada hak seorang muslim di tanah itu, maka ia menjadi miliknya, dan tidak ada hak bagi keringat orang zhalim”*. Riwayat ini dikutip oleh Ath-Thabrani dan Al-Baihaqi.<sup>87</sup>

Bila dihubungkan kepada kepemilikan mutlak harta oleh Allah, maka ini berarti Allah memberikan kesempatan kepada orang yang menghidupkan tanah mati itu untuk memilikinya. Sedangkan harta yang telah dimiliki kemudian ditinggalkan ia kembali kepada pemilikan Allah yang kemudian diserahkan kepada penggarap yang datang kemudian.

Seperti yang terdapat dalam buku Fhatul Baari Syarah: Shahih Bukhori/Al Imam Al Hafizd Ibnu Hajar Al Asqalani yang menjelaskan bahwa Ali berpendapat seperti itu terhadap negeri yang dihancurkan di Kuffah sebagai tanah mati.<sup>88</sup> Umar berkata, “barang siapa menghidupkan tanah mati, maka ia menjadi miliknya.”.Dan diriwayatkan dari Amr Bin Auf, dari Nabi SAW.

مَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَهْمَةً فَهِيَ لَهُ

Artinya:*“Umar berkata, ( “Barang siapa menghidupkan tanah mati, maka ia menjadi miliknya”*).<sup>89</sup>

---

<sup>87</sup>Op, Cit., h. 259.

<sup>88</sup>Op, cit.,h 257.

<sup>89</sup>Op, cit., h. 261.

Imam Malik menyebutkannya dengan sanad yang maushul dalam kitab Al Muwaththa' dari Ibnu Shihab, Dari Salim, dari ayahnya sama seperti itu. At-Tirmidzi meriwayatkan dari jalur lain dari Hasyim dengan lafazh,

مَنْ أَحْيَا أَرْضَ مَهْمَةً فَهِيَ لَهُ

*Artinya: (Barang siapa menghidupkan tanah mati, maka ia menjadi miliknya).*

Imam At-Tirmizdi menggolongkannya sebagai hadits *shahih*. Akan tetapi, terjadi perbedaan para perawi hadits itu dari Hisyam. Abbad telah meriwayatkan dari beliau sama seperti tadi, dan diriwayatkan oleh Yahya bin Al Qathan dan Abu Dhamrah selain keduanya dari Hisyam, dari ayahnya, dari Sa'id Bin Zaid.<sup>90</sup>

Apabila terjadi perselisihan diantara ummat maka merujuklah kepada Al-Qur'an dan Hadits karena keduanya pedoman hidup manusia. Dalam konteks perekonomian modern, proses pemindahan hak milik tanah sebaiknya dilakukan oleh negara, sebab jika setiap individu diperkenankan bertindak sendiri-sendiri maka hal ini dapat menimbulkan kekacauan. Pada prinsipnya negara harus melakukan berbagai upaya yang diperkenankan oleh syariat Islam agar tanah tidak terbengkalai dan dimanfaatkan secara optimal. Untuk menjamin kepastian hukum maka kebijakan ini sebaiknya diatur dalam undang-undang yang memuat ketentuan tentang kriteria tanah yang terlantar, mekanisme pengambilalihan,

---

<sup>90</sup>*Op, cit.*, h. 261.

kriteria pihak lain yang berhak memanfaatkan, dan hal lain yang menjamin kebijakan ini dapat terlaksana dengan baik. Proses pemindahan hak milik karena adanya penelantaran dan pemanfaatan tanah ini akan lebih menjamin adanya optimalisasi pemanfaatan tanah sebagai sumber daya ekonomi.



### **BAB III**

## **LAPORAN HASIL PENELITIAN**

### **A. Gambaran Umum Kecamatan Sumberjaya**

#### **1. Sejarah Kecamatan Sumber Jaya**

Kecamatan Sumberjaya resmi menjadi wilayah Kabupaten Lampung Barat berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1991 tentang Pembentukan Kabupaaten Daerah Tingkat II Lampung Barat. Kemudian setelah adanya pemekaran Kecamatan Kebun Tebu Mmelalui Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Barat Nomor 02 Tahun 2010 tentang Pembentukan Kecamatan Kebun Tebu, Air Hitam, Pagar Dewa, Batu Ketulis, Bandar Negeri Suoh, Lumbok Seminung, Way Krui, Krui Selatan, maka batas Kecamatan Sumberjaya sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : berbatasan dengan Kabupaten Way Kanan
- b. Sebelah Selatan : berbatasan dengan Kecamatan Kebun Tebu
- c. Sebelah Barat : berbatasan dengan Kecamatan Way Tenong
- d. Sebelah Timur : berbatasan dengan Kabupaten Lampung Utara

Kecamatan Sumberjaya terletak pada koordinat: 05o00'33' Lintang Selatan dan 104o29'06'' Bujur Timur, dengan 4o,47',16" - 5o,56',42" luas wilayah  $\pm 195.3850\text{km}^2$  atau 3.95 % dengan jumlah penduduk 22.784 jiwa dengan kepadatan 116,61 jiwa/km<sup>2</sup>, jarak ke Ibukota Kabupaten  $\pm 78$  km. Rata-rata jarak dari Kecamatan Sumberjaya ke Ibukota Kabupaten adalah  $\pm 78$  km. Sedangkan jarak antara Ibu kota Kecamatan dengan pekon-pekon yang ada di wilayah Kecamatan Sumberjaya relatif dekat, dimana jarak

terjauh hanya sekitar 1 km. Secara topografi Kecamatan Sumberjaya merupakan daerah kerbukit-bukit  $\pm$  600-1000 M dari permukaan laut, yang terdiri dari lahan kering, persawahan, pertanian dan perkebunan dengan suhu rata-rata 20-25oC. Iklim di Kecamatan Sumberjaya. Menurut Oldeman, Irsal L Darwis (1976), akibat pengaruh dari rantai pegunungan Bukit Barisan, maka Lampung Barat memiliki dua zone iklim yaitu:

- a. Zone A (jumlah bulan basah > 9 bulan) terdapat dibagian barat Taman Bukit Barisan Selatan termasuk Krui dan bintuhan.
- b. Zone B (jumlah bulan basah 11 bulan) terdapat dibagian timur Taman Nasional Bukit Barisan Selatan. Iklim Kecamatan Sumberjaya berada pada Zone B. Berdasarkan curah hujan dari Lembaga Meteorologi dan Giofisika, curah hujan Kecamatan Sumberjaya berkisar antara 2500-3000 milimeter setahun. Wilayah Kecamatan Sumberjaya sebagian besar adalah dipergunakan untuk lahan pertanian dan perkebunan, sementara sisanya terbagi dalam berbagai peruntukan, seperti pemukiman penduduk, pariwisata, pedagang, perikanan, peternakan, fasilitas umum dan lain-lain. Gambaran peruntukan ini sekaligus menunjukkan bahwa karakteristik wilayah Kecamatan Sumberjaya merupakan wilayah pedesaan yang didominasi oleh kegiatan perekonomian dalam bentuk pertanian dan perkebunan.



## **2. Pemerintahan Kecamatan Sumberjaya**

Kecamatan merupakan perangkat daerah Kabupaten/Kota sebagai pelaksana teknis kewilayahan yang mempunyai wilayah kerja tertentu dan dipimpin oleh camat. Susunan Organisasi Pemerintahan Kecamatan Sumberjaya terdiri dari:

a. Camat

b. Sekertaris Kecamatan terdiri dari:

1) Sub Bagian Umum dan Kepegawaian

2) Sub Bagian Perencanaan

3) Sub Bagian Keuangan

c. Seksi terdiri dari:

1) Seksi Pemerintahan

2) Seksi Kemasyarakatan

3) Seksi Pemberdayaan Masyarakat Pekon/Kelurahan

4) Seksi Ketemtraman dan Ketertiban

d. Kelompok Jabatan Fungsional Pemerintahan Kecamatan Sumberjaya sudah dapat berjalan dengan cukup baik dengan fasilitas yang cukup memadai, baik dari aspek sarana dan prasarana maupun aspek Sumber Daya Manusia. Aparatur pemerintah Kecamatan Sumberjaya pada saat ini berjumlah 16 orang yang terdiri dari; Camat, Sekcam, Kasi Pemerintahan, Kasi Kemasyarakatan, Kasi Trantib, Kasi PMP, Kasubbag Keuangan dan Staf 9 orang. Wilayah Kecamatan Sumberjaya secara administrasi terdiri dari 4 pekon dan 2 Kelurahan yaitu sebagai berikut:

### 1. Kelurahan Tugu Sari

- a. Pekon Simpang Sari
- b. Pekon Sukajaya
- c. Pekon Sindang Pagar

### 2. Kelurahan Sukapura

- a. Pekon Way Petai
- b. pekon way besai

### 3. Demografis Kecamatan Sumberjaya

Penduduk Kecamatan Sumberjaya berjumlah 23.411 jiwa yang terdiri dari 12.112 jiwa laki-laki dan 11.299 jiwa wanita yang menyebar di 4 pekon dan 2 kelurahan dengan penyebaran penduduk yang tidak merata antara satu pekon dengan satu pekon lainnya dikarenakan pemukiman penduduk sebagian masih berpencar-pencar dan membentuk kelompok-kelompok kecil yang di sebut talang/umbul.

Rata-rata jumlah penduduk per kilometer persegi disebut dengan kepadatan penduduk. Hampir seluruh wilayah pekon yang ada di Kecamatan Sumberjaya belumlah padat dibandingkan dengan wilayah perkotaan. hal ini terlihat dari tingkat kepadatan penduduk Kecamatan Sumberjaya adalah 120 jiwa per kilometer persegi.


### **3. Gambaran Umum Dinas Kehutanan dan Perkebunan Kabupaten Lampung Barat**

Kedudukan Dinas Kehutanan dan Perkebunan merupakan unsur pelaksana Pemerintah Daerah Kabupaten Lampung Barat di bidang Kehutanan dan Perkebunan. Dinas Kehutanan dan Perkebunan merupakan perangkat daerah yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Daerah. Organisasi dan Tata Kerja Dinas Kehutanan Kabupaten Lampung Barat dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Barat Nomor 11 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Barat Nomor 13 Tahun 2008 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Dinas-dinas Daerah Kabupaten Lampung Barat. Dinas Kehutanan Kabupaten Lampung Barat memiliki visi yaitu: "Hutan Lestari Masyarakat Sejahtera", dengan misi sebagai berikut :

- a. Meningkatkan perlindungan dan pengamanan hutan bersama masyarakat.
- b. Mempercepat rehabilitasi hutan dan lahan bersama masyarakat.
- c. Meningkatkan pemanfaatan hutan bersama masyarakat.
- d. Melaksanakan perencanaan kehutanan yang terarah dan terpadu.
- e. Meningkatkan kualitas dan kuantitas Sumber Daya Manusia (SDM), kelembagaan serta sarana dan prasarana kehutanan.

## 1. Struktur Organisasi

Struktur organisasi Dinas Kehutanan Kabupaten Lampung Barat terdiri dari Kepala Dinas Kehutanan, Bagian Sekretariatan dan 3 (tiga) Bidang. Pada masing-masing Bidang membawahi seksi-seksi. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Barat Nomor 13 Tahun 2008 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Dinas-dinas, struktur organisasi Dinas Kehutanan Kabupaten Lampung Barat (Renstra Dinas Kehutanan Kabupaten Lampung Barat Tahun 2012-201) :

- 
- a. Kepala Dinas
  - b. Bagian Sekretariatan, meliputi:
    - 1) Sub Bagian Umum dan Kepegawaian
    - 2) Sub Bagian Perencanaan Monitoring Evaluasi dan Pelaporan
    - 3) Sub Bagian Keuangan
  - c. Bidang Perlindungan Hutan
    - 1) Seksi Pengawasan Pengamanan
    - 2) Seksi Penyelesaian Konflik
    - 3) Seksi Penyidikan
  - d. Bidang Pengelolaan Hasil Hutan
    - 1) Seksi Kemitraan Usaha
    - 2) Seksi Bina Produksi Hasil Hutan

e. Bidang Rehabilitasi dan Konservasi

- 1) Seksi Rehabilitasi Luar dan Dalam Kawasan Hutan
- 2) Seksi Konservasi
- 3) Seksi Pemberdayaan Masyarakat

**B. Praktik Jual Beli Tanah Daluarsa di Desa Sumber Jaya**

**1. Praktik Jual Beli tanah Daluarsa Di Desa Sumber Jaya**

Pada tahun 1970 setiap orang berhak membuka lahan pertanian tanpa harus membeli, karena memang masih banyak sekali hutan dan jumlah penduduk yang sedikit. Salah satunya adalah bapak Abdullah, beliau membuka lahan dan menggarap tanah, karena pada saat itu tanah masih sangat luas dan tidak ada penggarap. Sehingga, tanah yang berbentuk hutan belukar bisa dengan bebas digarap dan dimiliki. Tanah-tanah itu kemudian dibersihkan dari pepohonan belukar. Hingga menjadi lahan terbuka yang baru dan siap ditanami dan digarap untuk lokasi pertanian. yang kemudian turun kepada bapak Mat Yusin selaku adik dari bapak Usman Dani, di tangan bapak Mat Yusin tanah tersebut terjadi sengketa surat kepemilikan.

Sengketa kepemilikan tanah tersebut pertama kali muncul pada september 1996 dimana ada pihak yang menuntut tanah tersebut adalah milik bapak Ero. Setelah melakukan musyawarah, akhirnya tanah tersebut di beli oleh bapak Mat Yusin terhadap bapak Ero seharga Rp. 1. 000. 000 (satu juta ribu rupiah). dengan bukti surat dari pihak pamong setempat (surat jual beli), dengan batas-batas wilayah : sebelah barat berbatasan

dengan curup, serta sisi timur berbatasan dengan bapak Edi, sisi utara berbatasan dengan bapak Edi, dan sisi selatan berbatasan dengan luang (jurang). Kemudian sejak tahun tersebut tanah di kuasai oleh bapak Mat Yusin selaku adik dari bapak Usman Dani. Hingga saat ini tanah tersebut diurus oleh bapak Usman Dani.

Sejauh ini tidak ada komplain atau protes dari pihak pembeli tanah tersebut mengenai asal muasal tanah tersebut, kemudian mengenai harga pihak pembeli juga tidak mempermasalahkan. Karena menurut pembeli harga tersebut sudah sesuai dengan harga pasaran pada umumnya.

Cara penjualan tanah yang dilakukan oleh bapak Usman Dani seperti jual beli yang dilakukan masyarakat pada umumnya. Bapak Usman Dani memberikan informasi kepada masyarakat sekitar dengan informasi dari satu kepada yang lain, kemudian bapak Usman Dani juga melakukan pemasangan papan informasi bahwa tanah tersebut akan dijual dengan mencantumkan informasi ukuran tanah dan nomor telepon yang bisa dihubungi. Biasanya masyarakat yang berminat akan membeli tanah tersebut cukup melakukan komunikasi melalui info nomor telfon atau bertanya pada masyarakat sekitar tentang tanah yang ditawarkan.

Transaksi yang dilakukan dengan cara bertemu langsung baik dari pihak pembeli maupun pihak penjual dengan melakukan tawar menawar harga serta ukuran tanah yang akan dijual belikan. Bapak Usman Dani menawarkan harga jual tanah dengan ukuran 20 x 20 m<sup>2</sup> seharga RP. 35.000.000.00,- (tiga puluh lima juta rupiah). Namun harga ini bisa saja



berkurang berdasarkan kesepakatan bapak Usman Dani dan pihak pembeli.

Seperti yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya bahwa tanah dapat hapus kepemilikannya karena daluarsa atau lampau waktu. Berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria pasal 27, tanah yang telah ditempati dan dimiliki selama lebih dari tiga puluh tahun maka tanah tersebut adalah tanah milik si penggarap, dimana yang disebut penggarap adalah bapak Usman Dani. Dengan dalil bahwa bapak Usman Dani telah menempati tanah tersebut lebih dari tiga puluh tahun.

Namun bagi pembeli tanah tidak mempermalukan status hukum tanah tersebut karena setau mereka bahwa tanah tersebut adalah milik bapak Usman Dani karena beliau lah yang menggarap tanah tersebut dari tahun tahun sebelumnya, mengenai tanah daluwarsa sendiri ada beberapa masyarakat yang mengetahui apa itu tanah daluarsa atau kadaluarsa, namun tidak sedikit pula yang tidak mengetahui akan tanah daluarsa atau kadaluarsa. Semua ini tidak terlepas dari latar belakang pendidikan warga di daerah tersebut.

## **BAB IV**

### **ANALISIS DATA**

Bab ini berisikan pengolahan analisis data yang diperoleh dari penelitian lapangan yang terdiri dari data pokok dan data pelengkap. Data pokok diperoleh dari interview, dan dokumentasi. Dari data ini akan memberikan jawaban terhadap permasalahan tentang “ **PANDANGAN HUKUM ISLAM TENTANG JUAL BELI TANAH TERLANTAR** (Studi Di Desa Sumber Jaya Kec. Sumber Jaya Kab. Lampung Barat)”

#### **1. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Terlantar Di Desa Sumber Jaya Kecamatan Sumber Jaya Kabupaten Lampung Barat**

Realisasi jual beli dilaksanakan sesuai dengan kebiasaan masyarakat pada umumnya. Bila ditelaah dari penjelasan jual beli sendiri yaitu tukar menukar benda dengan harta, barang dengan uang yang dilakukan dengan suka sama suka dengan akad tertentu yang bertujuan untuk memiliki.<sup>91</sup>

Ulama sepakat bahwa jual beli dan penekunannya sudah berlaku (dibenarkan) sejak jaman Rosulullah SAW hingga hari ini.<sup>92</sup> Menurut Sayid Sabiq jual beli adalah penukaran benda dengan benda lain dengan saling merelakan atau memindahkan hak milik dengan adanya penggantian dengan cara yang diperbolehkan.<sup>93</sup>

---

<sup>91</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Mu'amalat*, Jakarta : AMZAH, 2015. H.173.

<sup>92</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah: Terjemahan Fiqih Sunnah diterjemahkan Ahli Bahasa Kamaluddin A. Marzuki*, IV (Bandung: Al Ma'arif, 1987), h. 120-121.

<sup>93</sup> *Ibid*, h. 45.

Dengan demikian, bahwa dalam melakukan aktifitas jual beli maka terjadi suatu transaksi. Transaksi adalah peralihan hak dari satu tangan ketangan yang lain dengan adanya prinsip suka sama suka dan bebas dari unsur penipuan agar mendapatkan suatu yang bermanfaat.

Hak milik yang tertuang dalam Undang-undang Pokok Agraria pasal 20 menyebutkan bahwa hak milik:

1. Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal (6).
2. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepihak lain.

Tanah terlantar yang berada di Desa Sumber Jaya Kabupaten Lampung Barat bila ditinjau dari pasal 27 Undang-undang Pokok Agraria bahwa hak milik hapus bila:

- a. Tanahnya jatuh pada Negara:
  1. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
  2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
  3. Karena diterlantarkan;
  4. Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2).
- b. Tanahnya musnah.<sup>94</sup>

---

<sup>94</sup> Undang-undang Pokok agraria No. 05 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Selanjutnya di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar pasal 1 menyebutkan bahwa:

1. Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai adalah hak atas tanah sebagai mana dimaksud dalam Undang-undang No,or 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Hak Pengelolaan dan Hak Menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
3. Dasar penguasaan atas tanah adalah izin/keputusan/surat dari pejabat yang berwenang yang mencari dasar bagi orang atau badan hukum untuk menguasai, menggunakan, atau memanfaatkan tanah.
4. Pemegang Hak adalah pemegang hak atas tanah, pemegang Hak Pengelolaan, atau pemegang izin/keputusan/surat dari pejabat yang berwenang yang menjadi dasar penguasaan atas tanah.
5. Kepala adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
6. Kepala Kantor Wilayah adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 2:

“obyek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak

dimanfaatkan sesuai dengan keadaanya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaanya”.<sup>95</sup>

Praktik pelaksanaan jual beli tanah terlantar di Desa Sumber Jaya Kabupaten Lampung Barat memiliki dalil kuat berdasarkan Undang-undang diatas, yaitu sebagai pemilik adalah bapak Usman Dani yang telah menepati tanah tersebut sejak tahun 1970. Sejauh ini tidak ada komplain atau protes dari pihak pembeli tanah tersebut mengenai asal muasal tanah tersebut, kemudian mengenai harga pihak pembeli juga tidak mempermasalahkan. Karena menurut pembeli harga tersebut sudah sesuai dengan harga pasaran pada umumnya.

## **2. Pandangan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Terlantar**

Berkaitan dengan kepemilikan tanah terlantar penulis tidak mendapatkan secara khusus dasar hukum di dalam Al-Quran, hanya menjelaskan secara umumnya bahwa tanah merupakan suatu harta yang diberikan Allah SWT kepada umat manusia.

Dalam hukum Islam tanah yang diterlantarkan dan tidak terurus bisa hilang hak kepemilikanya. *Ihya al-mawat* dalam bentuk asalnya adalah membuka tanah yang belum menjadi milik siapapun atau telah pernah dimiliki namun telah ditinggalkan sampai terlantar dan tidak terurus. Siapa yang memperoleh tanah demikian maka ia berhak

---

<sup>95</sup> Peraturan Pemerintah RI No. 11 Tahun 2011 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

memilikinya.<sup>96</sup> Hal ini sesuai dengan hadits Nabi yang berasal dari Amr bin syu'aib atau selainya bahwa umar berkata:

مَنْ عَطَلَ أَرْضًا ثَلَاثَ سِنِينَ لَمْ يُعَمِّرْهَا فَجَاءَ غَيْرُهُ فَعَمَّرَهَا فَهِيَ لَهُ

Artinya : “Barang siapa membiarkan tanah selama tiga tahun dan tidak mengelolanya, lalu datang orang lain dan mengelolanya, maka tanah itu menjadi miliknya”.<sup>97</sup>

Bila dihubungkan kepada kepemilikan mutlak harta oleh Allah, maka ini berarti Allah memberikan kesempatan kepada orang yang menghidupkan tanah mati itu untuk memilikinya. Sedangkan harta yang telah dimiliki kemudian ditinggalkan ia kembali kepada pemilikan Allah yang kemudian diserahkan kepada penggarap yang datang kemudian.<sup>98</sup>

Dengan demikian dalam jual beli diharapkan tidak berlangsungnya proses transaksi serah terima pihak pihak tertentu, namun harus diperhatikan adalah tentang rukun dan syarat jual belinya. Karena faktor inilah yang menentukan terhadap boleh dan tidaknya serta halal atau haramnya jual beli. Sebagaimana dijelaskan diatas, bahwa rukun jual beli:

1. Penjual (pemilik harta yang menjual barang)
2. Pembeli (orang yang cakap yang dapat membelanjakan hartanya)
3. Barang yang dijual (jelas)
4. Sighat (*ijab* dan *qobul*)

---

<sup>96</sup>Amir Syarifudin, *Garis-garis Besar Fiqh*, (Jakarta Timur: Grenada Media 2003), h. 182.

<sup>97</sup>Ibnu Hajar Al Asqalani, *Fhatul Baari Syarah shahih Al Bukhori*, (Jakarta: Pustaka Azzam 2010) cetak ke empat, h. 262.

<sup>98</sup>*Ibid*, h. 183.



5. Persetujuan kedua belah pihak (penjual dan pembeli)

Apabila tata aturan yang demikian ini dilakukan dengan sebenar benarnya, maka akan terhindar adanya penyesalan dikemudian hari, jual beli yang demikian inilah yang diperkenakan dalam hukum islam. Berkenaan dengan jual beli tanah terlantar ini, sebagaimana yang terjadi dilapangan bahwa jual beli tanah ini sah diperbolehkan dalam hukum Agraria dan Hukum Islam, yang berarti kedua belah pihak antara penjual dan pembeli mengadakan kesepakatan antara penjual dan pembeli.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan di atas mengenai pandangan hukum Islam terhadap Jual Beli tanah terlantar, maka dapat disimpulkan;

1. Cara penjualan tanah yang dilakukan oleh bapak Usman Dani seperti jual beli yang dilakukan masyarakat pada umumnya, kepemilikan karena terlantar atau lampau waktu. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria pasal 27, tanah yang telah ditempati dan dimiliki selama lebih dari tiga puluh tahun maka tanah tersebut adalah tanah milik si penggarap, yang disebut penggarap adalah bapak Usman Dani. Dengan dalil bahwa bapak Usman Dani telah menempati tanah tersebut lebih dari tiga puluh tahun.
2. Jual beli tanah terlantar dalam Hukum Islam sah dan diperbolehkan, dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria pasal 27 yang menyatakan hapusnya hak tanah karena diterlantarkan hingga lampau waktu. Karena tanah yang telah diterlantarkan dalam hukum Undang-Undang Pokok Agraria bisa hangus kepemilikannya dengan syarat dan ketentuan pokok yang telah ditetapkan oleh undang-undang.

## **B. Saran**

1. Sebagai seorang muslim, dalam bermuamalah seharusnya menjadikan norma dan aturan yang telah digariskan oleh Islam sebagai pijakan utama. Maka bagi pihak ke satu (1) dalam kepemilikan tanah terlantar diharapkan memberikan pengertian atau sedikit dari hasil penjualan tanah terlantar meski dalam hukum islam dan hukum positif tanah tersebut sudah sah menjadi milik pihak ke satu (1).
2. Kemudian diharapkan pada pihak pemerintah agar melakukan penyuluhan serta pendidikan terhadap generasi yang ada agar masyarakat tahu dan paham akan syarat dan batasan kepemilikan tanah.
3. Skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, sehingga peneliti masih perlu masukan dan melakukan penelitian yang berkaitan dengan pandangan hukum islam tentang tanah terlantar agar skripsi ini bisa sempurna.

## DAFTAR PUSTAKA

- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an*, Bandung: PT Sygma Examedia Arkanieema, 2009
- Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya*, Semarang: Toha Putra, 2009
- Abi Abdillah Muhammad bin Isma'il, *Shahih Bukhari*, Jilid III, Syirkah Al Maktabah Litab'i Wan Nasr Indonesia
- Ibnu Hajar Asqalani, *Fhatul Baari Syarah shahih Al Bukhori*, Jakarta: Pustaka Azzam 2010
- Abidin, Ibn., *Raad Al-mukhtar Ala Dar Al-Mukhtar*, juz IV
- Al-Kasani, Alaudin, *Bada' Ash-shanai'fi Tartib Asy-syara'i.juz V*
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik Edisi Revisi Ke VI*, Jakarta: Rineka Cipta
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian*, Jakarta: Rineka Cipta, 1993
- Ar-Rifa'I, M. Nasib, *Tafsir Al-Aliyyu Al-Qadir Li Ikhtishari Tafsir Ibnu Katsir*, diterjemahkan oleh Syihabuddin, *Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir*, Jilid I, Jakarta:Gema Insani Press, 1999
- Ash Shidiqi, Hasbib, *Hukum-Hukum Fiqh Islam*, Tinjauan Antar Mazhab.Semarang : PT Pustaka Rizki Putra, 2001
- Haroen, Nasroen, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama 2009
- Hasan, Iqbal, *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Jakarta: Ghalia IKAPI, 2002
- Hasan, M. Ali, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003
- Hasan, M. Ali, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Jakarta: Rajawali Pers, 2003

Ja'far, H. Khumedi, *Hukum Perdata Islam di Indonesia(Aspek Hukum Keluarga dan Bisnis)*, Bandar Lampung: Fakultas Syariah IAIN Raden Intan Lampung, 2014

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 04 tahun 2010 tentang tata cara penertiban tanah terlantar.

Mas'adi, Ghufroon A., *Fiqh Muamalah Kontektual*, Semarang: IAIN Walisongo, 2002

Mujib, Abdul, *Kaidah-Kaidah Ilmu Fiqih*, Jakarta: Kalam Mulia, 2010

Mujieb, M. Abdul, Mbruru Thalhah dan Syafi'ah., *Kamus Istilah Fiqih*, Jakarta:T.Pustaka Firdaus, 1994

Mustofa, Imam, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2016

Nawawi, Ismail, *Fikih Muamalah(Klasik Kontemporer)*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2012

Nazir, Moh, *Metode penelitian*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2009

Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata CaraPenertiban Tanah Terlantar.

Qadamah, Ibnu, *Al-Muqniy' ala Mukhtasar Al-Kharqiy, Ad-Dar Al- 'Ilmiyyah, Beirut*, 1994, Jilid 4

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung: PT. Balai Pustaka, 2015

Rifa'I, Moh., *Fiqh Islam*, Jakarta: Bulan Bintang, 1992

Rudyat, Charlie, *Kamus Hukum*, Pustaka Mahardika

S. Nasution, *Metode Research*, Jakarta: Bumi Aksara, 2002

Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah: Terjemahan Fiqih Sunnah diterjemahkan Ahli Bahasa Kamaluddin A. Marzuki*, IV, Bandung: Al Ma'arif, 1987

Salim HS, S.H.,M.S. Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), (Jakarta: Sinar Grafika, 2011) cetak ketujuh

Sedharmayanti, Syarifudin Hidayat, *Metodologi Penelitian*, Bandung: Mandar Maju, 2002

Suhendi, Hendi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010

Sukardja, Ahmad dan Mujaer Syarif, *Tiga Kategori Hukum, Syari'at, dan Kanun*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012

Sumardi, Suryabrata, *Metode Penelitian*, Cet. Ke II, Jakarta : PT Grafindo Persada 1998

Sungaji, Etta Mamang dan Sopiah, *Metodologi penelitian*, Yogyakarta: Penerbit Andi, tt

Supriyanto, Kriteria Tanah Terlantar Dalam Peraturan Perundang-Undangan Indonesia, Jurnal Dinamika Hukum

Syafe'I, Rachmat, *Fiqih Muamalah*, Bandung: CV. Pustaka Setia, 2000

Syafe'I, Rachmat, *Ilmu Usul Fiqih*, Jakarta: Pustaka Setia, 2015, Cetakan ke 5

Syaikh Amir Alauddin Ali bin Balban Al Farisi, *Shahih Ibnu Hibban Bi Tartib Ini Balban*, Pustaka Azzam tt.

Syarifudin, M. Amir, *Garis Besar Fiqih*, Jakarta: Kencana, 2003

Undang-Undang Republik Indonesia No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Pasal 27).